

## University of Groningen

### Visiedocument Woonoverlast effectief aanpakken met gedragsaanwijzingen

Vols, Michel; Veen, Christine

**IMPORTANT NOTE:** You are advised to consult the publisher's version (publisher's PDF) if you wish to cite from it. Please check the document version below.

*Document Version*

Publisher's PDF, also known as Version of record

*Publication date:*

2015

[Link to publication in University of Groningen/UMCG research database](#)

*Citation for published version (APA):*

Vols, M., & Veen, C. (2015). *Visiedocument Woonoverlast effectief aanpakken met gedragsaanwijzingen*. Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV).

**Copyright**

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download or to forward/distribute the text or part of it without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license (like Creative Commons).

The publication may also be distributed here under the terms of Article 25fa of the Dutch Copyright Act, indicated by the "Taverne" license. More information can be found on the University of Groningen website: <https://www.rug.nl/library/open-access/self-archiving-pure/taverne-amendment>.

**Take-down policy**

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Downloaded from the University of Groningen/UMCG research database (Pure): <http://www.rug.nl/research/portal>. For technical reasons the number of authors shown on this cover page is limited to 10 maximum.

# Visiedocument

Woonoverlast effectief aanpakken met gedragsaanwijzingen

Mr. C. Veen

Mr. dr. M. Vols

Centrum voor Openbare Orde en Veiligheid, Rijksuniversiteit Groningen,  
versie: januari 2015

# Inhoud

<b>1. Inleiding .....</b>	<b>3</b>
1.1 Een huurrechtelijke gedragsaanwijzing .....	3
1.2 De Pilot gedragsaanwijzing woonoverlast .....	4
1.3 Leeswijzer .....	6
<b>2. De aanpak van woonoverlast in Nederland .....</b>	<b>7</b>
2.1 De huidige aanpak van woonoverlast .....	7
2.1.1 Fase 1 – overleg, drang en/of bemiddeling .....	11
2.1.2 Fase 2 - dossieropbouw .....	11
2.1.3 Fase 3 – ontbinding en ontruiming .....	11
2.2 Problemen in de praktijk .....	12
2.2.1 Procedurele complicaties van de huidige werkwijze .....	12
2.2.2 Complicaties voor omwonenden door aanhoudende woonoverlast .....	13
2.2.3 Complicaties voor de huurder .....	14
2.3 Woonoverlast in Nederland oplossingsgericht aanpakken .....	15
2.3.1 Laatste-kans-overeenkomsten .....	15
2.3.2 De Engelse aanpak van woonoverlast .....	16
2.3.3 Problem-solving justice .....	18
<b>3. De niet-juridische en juridische instrumenten voor de bestrijding van woonoverlast .....</b>	<b>21</b>
3.1 Het Nederlandse huurrecht en woonoverlast .....	21
3.2 Woonoverlast en een tekortkoming van de huurder .....	23
3.2.1 Overlast die past in de normale woonomgeving .....	24
3.2.2 Onrechtmatige woonoverlast .....	24
3.3 Probleemoplossing door het gebruik van informele instrumenten .....	25
3.4 Ontbinding van de huurovereenkomst .....	27
3.5 Een huurrechtelijke gedragsaanwijzing .....	30
3.5.1 Artikel 3:296 van het Burgerlijk Wetboek .....	30
3.5.2 Doelstellingen van de huurrechtelijke gedragsaanwijzing .....	31
<b>4. Het verkrijgen van een huurrechtelijke gedragsaanwijzing .....</b>	<b>33</b>
4.1 Vereisten voor het verkrijgen van een gedragsaanwijzing .....	33
4.2 De procedure om een gedragsaanwijzing te verkrijgen .....	34
4.2.1 Het opstellen van een dagvaarding .....	34
4.2.2 Wie kan een dagvaarding opstellen? .....	36
4.2.3 De kantonrechter als bevoegde rechter om van de zaak kennis te nemen .....	36
4.2.4 De vorderingen van de woningcorporatie .....	37

4.3 Een gedragsaanwijzing voorafgaand aan de gerechtelijke procedure .....	40
4.4 Het begin van de dagvaardingsprocedure .....	41
4.5 De comparitie na antwoord .....	43
4.5.1 De voorbereiding van de zitting .....	43
4.5.2 De zitting .....	44
4.6 De uitspraak van de rechter .....	47
4.6.1 De rechter wijst de primaire vordering toe .....	47
4.6.2 De rechter wijst de subsidiaire vordering toe .....	47
4.6.3. De rechter wijst de primaire en de subsidiaire vordering af .....	48
<b>5. Toezicht en handhaving .....</b>	<b>49</b>
5.1 Toezicht op de naleving van gedragsaanwijzingen .....	49
5.2 Handhaving bij niet-naleving van de gedragsaanwijzing .....	50
5.2.1 Een gedragsaanwijzing voorafgaand aan een gerechtelijke procedure .....	50
5.2.2 Een vrijwillige gedragsaanwijzing tijdens de comparitie na antwoord .....	51
5.2.3 Een onvrijwillige gedragsaanwijzing .....	53
5.3 Ontbinding en ontruiming .....	54
5.3.1 Het aanbieden van andere woonruimte .....	54
5.3.2 Het sluiten van een laatste-kans-overeenkomst .....	55
<b>6. De meerwaarde van een huurrechtelijke gedragsaanwijzing .....</b>	<b>57</b>
6.1 ‘Strengths’ en ‘weaknesses’ van de gedragsaanwijzing .....	57
6.2 ‘Threats’ and ‘opportunities’ .....	59
<b>Bronnenlijst .....</b>	<b>63</b>
<b>Bijlage A Lijst met juridische terminologie .....</b>	<b>73</b>
<b>Bijlage B Voorbeeld van een dagvaarding .....</b>	<b>75</b>
<b>Bijlage C Voorbeeld van een vaststellingsovereenkomst bij een vrijwillige gedragsaanwijzing .....</b>	<b>79</b>

# 1. Inleiding

Woonoverlast is in Nederland een aanhoudend maatschappelijk probleem. Veel Nederlanders ervaren dagelijks meer dan toelaatbare overlast van hun directe burens, waaronder geluidsoverlast, overlast als gevolg van huisdieren, stankoverlast door een vervuilde tuin en/of woning, problemen door drugs- en/of drankgebruik, agressief gedrag of intimidatie. Uit de Veiligheidsmonitor van het Centraal Bureau voor de Statistiek blijkt dat in 2012 in totaal 46 procent van de Nederlanders buurtoverlast ervaart en dat dit percentage in 2013 gelijk is gebleven.<sup>1</sup> Van de 70.000 Nederlanders betrokken bij het Woononderzoek Nederland 2012 van het Centraal Bureau voor de Statistiek, heeft 6 procent aangegeven vaak overlast van directe burens te ondervinden. 13 procent van de betrokken Nederlanders ervaart soms woonoverlast.<sup>2</sup> Met name in steden, in meergezinswoningen en in huurwoningen, is het percentage bewoners dat veelvuldig overlast van directe burens ondervindt hoger.

De laatste jaren is er steeds meer aandacht voor het bestrijden van woonoverlast in de huursector. Een recente ontwikkeling is het vaker en eerder inzetten van een huurrechtelijke gedragsaanwijzing.<sup>3</sup> Teneinde woonoverlast in de sociale huursector meer oplossingsgericht aan te pakken kunnen woningcorporaties aan de huurder gedragsaanwijzingen opleggen.

## 1.1 Een huurrechtelijke gedragsaanwijzing

Het *Visiedocument woonoverlast effectief aanpakken met gedragsaanwijzingen* beschrijft de mogelijkheid voor woningcorporaties om overlast in, vanuit of rondom huurwoningen tegen te gaan met het geven van een huurrechtelijke gedragsaanwijzing. Een gedragsaanwijzing is een verplichting voor de overlastgevende huurder (hierna: de huurder) tot het doen of nalaten van iets.

De huurder wordt een gebod of een verbod opgelegd en als gevolg daarvan is hij verplicht om zich aan dit gebod of verbod te houden. Voorbeelden van gedragsaanwijzingen zijn het verbod op het bespelen van een muziekinstrument gedurende de nachtelijke uren, een gebod om de huurwoning en/of de tuin behorende bij de huurwoning schoon te maken en te onderhouden, een verbod om meer dan één hond in de woning aanwezig te hebben of te houden of het gebod om een hond altijd aangelijnd en gemuilkorfd te hebben.

---

<sup>1</sup> Zie de Veiligheidsmonitor 2012 en de Veiligheidsmonitor 2013.

<sup>2</sup> *Alle huishoudens, overlast door directe burens*, Centraal Bureau voor de Statistiek 2012. Dit document is te raadplegen via <https://www.woononderzoek.nl> of via <https://www.cbs.nl>.

<sup>3</sup> Een andere ontwikkeling is bijvoorbeeld het initiatiefwetsvoorstel van het Tweede Kamerlid Dijkhoff. Zie voetnoot 6.

De huurrechtelijke gedragsaanwijzing vindt zijn grondslag in een vrijwillig door huurder en woningcorporatie aangegane overeenkomst of artikel 3:296 van het Burgerlijk Wetboek. Op basis van dit artikel kan de woningcorporatie eisen dat de huurder zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst en/of de wet nakomt.<sup>4</sup> Met een gedragsaanwijzing kan ook gewerkt worden aan de onderliggende problemen van de woonoverlast. Het betreft een meer oplossingsgerichte manier om tegen woonoverlast op te treden.<sup>5</sup>

De inzet van de huurrechtelijke gedragsaanwijzing is beperkt tot de aanpak van woonoverlast in de sociale en de particuliere huursector. Indien er in of rondom koopwoningen woonoverlast wordt veroorzaakt, kan er op dit moment (nog) geen gedragsaanwijzing worden opgelegd. Daarvoor ontbreekt een wettelijke grondslag, aangezien er geen overeenkomst bestaat op grond waarvan de overlastveroorzaker verplicht is om geen woonoverlast te veroorzaken.<sup>6</sup>

## 1.2 De Pilot gedragsaanwijzing woonoverlast

In oktober 2014 is de *Pilot gedragsaanwijzing woonoverlast* van start gegaan. De pilot is bedoeld om met de inzet van huurrechtelijke gedragsaanwijzingen woonoverlast in de sociale huursector meer oplossingsgericht aan te pakken.

De *Pilot gedragsaanwijzing woonoverlast* is beperkt tot de aanpak van woonoverlast in de sociale huursector. Woonoverlast in de particuliere huursector zal derhalve in dit document buiten beschouwing worden gelaten. Er is voor gekozen om het project te beperken tot de sociale huursector, omdat verhuurders in de sociale huursector makkelijker te bereiken zijn en het aantal casussen omtrent woonoverlast in de sociale huursector groter lijkt te zijn. Daarnaast zijn woningcorporaties contractueel verplicht om overlast aan te pakken<sup>7</sup> en wettelijk verplicht om bij te dragen aan de leefbaarheid van woonwijken waar sociale huurwoningen van de corporatie staan.<sup>8</sup> In dat kader zijn woningcorporaties actief bezig met het voorkomen en bestrijden van woonoverlast.<sup>9</sup>

---

<sup>4</sup> Zie *Kamerstukken I* 2001/02, 162, p. 41.

<sup>5</sup> Zie Vols 2014, p. 507-526.

<sup>6</sup> De burgemeester zou in geval van ernstige woonoverlast de koopwoning op grond van artikel 174a van de Gemeentewet kunnen sluiten. De toepassing van deze maatregel wordt echter als ultimum remedium gezien, waardoor in de praktijk woonoverlast vaak langdurig voortduurt voordat de burgemeester overgaat tot het sluiten van de woning. Zie Vols 2013. Er zijn wel plannen om een gedragsaanwijzing die tevens inzetbaar is bij overlast in/rondom koopwoningen in te voeren. Op 1 september 2014 is op initiatief van het Tweede Kamerlid Dijkhoff het wetsvoorstel ‘*Wet aanpak woonoverlast*’ ingediend bij de Tweede Kamer. Indien het wetsvoorstel door beide Kamers wordt aangenomen, dan kan de gemeenteraad de burgemeester de bevoegdheid geven om bij woonoverlast gedragsaanwijzingen op te leggen. Hiertoe zal artikel 151d van de Gemeentewet worden gewijzigd. Zie *Kamerstukken II* 2013/14, 34007, nr. 2. Het initiatiefwetsvoorstel is te raadplegen via <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>.

<sup>7</sup> HR 16 Oktober 1992, *NJ* 1993, 167.

<sup>8</sup> Zie artikel 12a, eerste lid, van het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh).

<sup>9</sup> De gedragsaanwijzing kan in de private huursector wel bijdragen aan het bestrijden van woonoverlast.

De *Pilot gedragsaanwijzing woonoverlast* wordt in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het Ministerie van Veiligheid en Justitie uitgevoerd door het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (het CCV), AEDES en het Centrum voor Openbare Orde en Veiligheid van de Rijksuniversiteit Groningen (RUG). Aan de pilot doen circa twintig woningcorporaties uit verschillende gemeenten in Nederland mee. Deze woningcorporaties hebben een aantal casussen ingebracht, waarmee proefprocessen kunnen worden opgestart om de huurrechtelijke gedragsaanwijzing in de praktijk te toetsen.

De onderzoekers verbonden aan de Rijksuniversiteit Groningen hebben een *Handreiking woonoverlast effectief aanpakken met gedragsaanwijzingen* geschreven, die een overzicht bevat van de stappen die moeten worden doorlopen om een huurrechtelijke gedragsaanwijzing te verkrijgen.

In opdracht van de directie Veiligheid en Bestuur van het Ministerie van Veiligheid en Justitie zal het Wetenschappelijk Onderzoek- en Documentatiecentrum (het WODC) een plan- en procesevaluatie uitvoeren. In het kader van de planevaluatie hebben de onderzoekers van de Rijksuniversiteit Groningen dit *Visiedocument woonoverlast effectief aanpakken met gedragsaanwijzingen* opgesteld.

Dit *Visiedocument woonoverlast effectief aanpakken met gedragsaanwijzingen* beschrijft de visie die is ontwikkeld met betrekking tot het inzetten van huurrechtelijke gedragsaanwijzingen bij de aanpak van woonoverlast in de sociale huursector. In deze visie wordt antwoord gegeven op vragen wat een huurrechtelijke gedragsaanwijzing precies is, hoe een huurrechtelijke gedragsaanwijzing kan worden verkregen, wat mogelijke complicaties zijn bij het opleggen van gedragsaanwijzingen en wat de meerwaarde van dit instrument is ten opzichte van de huidige praktijk om woonoverlast in de sociale huursector aan te pakken.

### **1.3 Leeswijzer**

In hoofdstuk twee wordt de huidige aanpak van woonoverlast in Nederland uiteengezet. Daarbij wordt ingegaan op de verschillende fasen die in de huidige werkwijze kunnen worden onderscheiden en de knelpunten waar men in de praktijk bij de aanpak van woonoverlast tegen aanloopt. Tevens wordt aandacht besteed aan de belangrijkste inspiratiebronnen voor de huurrechtelijke gedragsaanwijzing.

Hoofdstuk drie behandelt vervolgens de niet-juridische en de juridische instrumenten voor de bestrijding van woonoverlast. In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de vraag wanneer sprake is van woonoverlast en een tekortkoming aan de zijde van de huurder. Vervolgens wordt gekeken naar de niet-juridische instrumenten, zoals gesprekken met de wijkagent, buurtbemiddeling en/of mediation. Daarna worden de juridische maatregelen, zoals ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde en de mogelijkheid tot het opleggen van een huurrechtelijke gedragsaanwijzing beschreven.

In hoofdstuk vier wordt vervolgens de wijze waarop een huurrechtelijke gedragsaanwijzing kan worden verkregen, uiteengezet. De vereisten en de procedure voor het verkrijgen van een gedragsaanwijzing worden in dit hoofdstuk uitgebreid behandeld.

In hoofdstuk vijf staat het houden van toezicht en de handhaving van de gedragsaanwijzing door de woningcorporatie centraal. Dit hoofdstuk geeft een antwoord op de vragen hoe de verhuurder kan controleren of de huurder zich aan de gedragsaanwijzingen houdt en welke stappen de verhuurder moet doorlopen als dat niet het geval is. Daarnaast wordt ingegaan op de situatie dat de huurovereenkomst is ontbonden en de verhuurder een ontruimingsvonnis heeft gekregen. De verhuurder moet er in dat geval namelijk over nadenken of hij het vonnis van de rechtbank wil laten uitvoeren of dat hij de huurder andere woonruimte wil aanbieden en/of de huurder nog een allerlaatste kans wil geven.

In hoofdstuk zes wordt ten slotte aandacht besteed aan de vraag wat precies de meerwaarde van een huurrechtelijke gedragsaanwijzing is ten opzichte van de huidige werkwijze om woonoverlast aan te pakken.



## 2. De aanpak van woonoverlast in Nederland

In Nederland bezitten woningcorporaties ongeveer 2,3 miljoen woningen.<sup>10</sup> Dat is ongeveer 31 procent van de totale woningvoorraad in Nederland.<sup>11</sup> Eén op de drie mensen in Nederland woont in een sociale huurwoning.<sup>12</sup> Woningcorporaties krijgen regelmatig te maken met huurders die woonoverlast veroorzaken. Een woningcorporatie is verplicht om huurders een ongestoord woongenot te verschaffen en huurders kunnen van de woningcorporatie verlangen dat zij actief optreden om ervoor te zorgen dat een andere huurder geen inbreuk (meer) maakt op hun woongenot. Woningcorporaties zijn namelijk op grond van artikel 12a, eerste lid, van het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh) verplicht om bij te dragen aan de leefbaarheid van woonwijken.<sup>13</sup> Een woningcorporatie die niet optreedt tegen een huurder die structureel (ernstige) woonoverlast veroorzaakt, handelt onrechtmatig jegens omwonenden die tevens een woning bij haar huren.<sup>14</sup> Van een woningcorporatie wordt verwacht dat zij actie onderneemt om woonoverlast tegen te gaan. Dat betekent echter niet dat zij altijd verplicht is om een ontruimingsprocedure te beginnen tegen de overlastgevende huurder.<sup>15</sup>

### 2.1 De huidige aanpak van woonoverlast

In Nederland wordt veel gedaan om woonoverlast terug te dringen. In de praktijk werken de gemeente, de woningcorporatie en de politie nauw met elkaar samen om woonoverlast te bestrijden. Deze partijen werken hard om de aanpak van woonoverlast te optimaliseren. De organisaties sluiten bijvoorbeeld veelal samenwerkings- en privacyconvenanten af waarin de taken van die organisaties binnen de aanpak van woonoverlast zijn vastgelegd.<sup>16</sup>

---

<sup>10</sup> <http://www.aedes.nl/content/feiten-en-cijfers/woning/hoe-ontwikkelt-het-bezit-van-corporaties-zich/hoe-ontwikkelt-het-bezit-van-corporaties-zich.xml>.

<sup>11</sup> Zie Woningvoorraad naar eigendom, Centraal Bureau voor de Statistiek, 2006-2012, <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=71446ned>.

<sup>12</sup> <http://www.aedes.nl/content/feiten-en-cijfers/feiten-en-cijfers.xml>.

<sup>13</sup> Met de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (Kamerstukken 32769) wordt de Woningwet herzien en zal het Bbsh worden vervangen door een Algemene Maatregel van Bestuur. Als gevolg hiervan blijven woningcorporaties verantwoordelijk voor de aanpak van woonoverlast, maar wordt hun rol ten aanzien van de leefbaarheid in woonwijken verkleint. De kamerstukken zijn te raadplegen via [https://zoek.officielebekendmakingen.nl/dossier/32769?\\_page=1&sorttype=1&sortorder=4](https://zoek.officielebekendmakingen.nl/dossier/32769?_page=1&sorttype=1&sortorder=4).

<sup>14</sup> Zie hiervoor Rb. Rotterdam 7 juli 2009, ECLI:NL:RBROT:2009:BJ2739; HR 17 december 1982, *NJ* 1983, 511 (De Goede Woning t. Antoon S); Hof Amsterdam 21 augustus 2008, *LJN* BG6056 en Rb. 's-Hertogenbosch 4 januari 2012, *LJN* BV0449, PRG 2012, 76, r.o. 4.21-4.23.

<sup>15</sup> Zie bijvoorbeeld Rb. 's-Hertogenbosch 23 november 2011, *LJN* BY4178 en Hof Leeuwarden 17 augustus 2005, *LJN* AU1324. Zie ook Rb. Rotterdam 11 mei 2012, *LJN* BX4256. Voor een overzicht van wanneer de woningcorporatie verplicht is om onrechtmatige woonoverlast aan te pakken wordt verwezen naar Vols 2013a.

<sup>16</sup> Zie de Reactie Aedes op Wet aanpak woonoverlast, 7 mei 2014 en 'De Treiteraankpak' in Amsterdam, het Rotterdamse 'Actieplan Woonoverlast' uit Rotterdam, het 'Convenant gezamenlijke aanpak woonoverlast Politie Haaglanden - Gemeente Den Haag', het Utrechtse

Woonoverlast kan worden aangepakt via het strafrecht, het bestuursrecht en/of het privaatrecht.<sup>17</sup> Aanvankelijk werd woonoverlast voornamelijk door middel van het strafrecht aangepakt. Als de huurder woonoverlast veroorzaakt en zijn gedraging tevens een strafbaar feit oplevert, dan kan het Openbaar Ministerie namelijk besluiten om de huurder strafrechtelijk te vervolgen.<sup>18</sup>

Stel dat de huurder ruzie heeft met zijn buurman. De ruzie escaleert op een gegeven moment doordat de huurder zijn buurman heeft bedreigd, gediscrimineerd en/of geslagen. In dat geval kan de huurder strafrechtelijk worden vervolgd wegens bedreiging, discriminatie en/of het mishandelen van de buurman.<sup>19</sup>

Vanaf de jaren negentig van de vorige eeuw werd duidelijk dat woonoverlast niet meer alleen strafrechtelijk kon worden aangepakt.<sup>20</sup> Lokale overheden (gemeenten) kregen daarom steeds meer bestuursrechtelijke bevoegdheden om overlast in de woon- en leefomgeving eerder tegen te gaan. Inmiddels beschikken gemeenten over een groot aantal juridische instrumenten om overlast te bestrijden.

Stel dat een huurder zijn woning ernstig vervuult en hierdoor stankoverlast, brandgevaar veroorzaakt en ongedierte aantrekt. In dat geval kan het College van Burgemeester en Wethouders (hierna: het College van B&W) de huurder op grond van artikel 1b Woningwet en artikel 5:21 van de Algemene wet bestuursrecht een last onder bestuursdwang opleggen. De huurder wordt dan bijvoorbeeld verplicht om zijn woning op te ruimen en schoon te maken.

Indien hij dat niet doet dan laat het College van B&W de woning, op kosten van de huurder, door een bedrijf schoonmaken.<sup>21</sup> De burgemeester zou de woning in het geval van een ernstige verstoring van de openbare orde ook kunnen sluiten. Daarvoor is wel vereist dat de woonoverlast niet op andere manieren kan worden tegengegaan en dat er een dossier is opgebouwd dat de ernst van de

---

project 'Extreme woonoverlast', het convenant 'Aanpak woonoverlast Woongood Middelburg' en Vols 2014a.

<sup>17</sup> Zie voor de manieren waarop woonoverlast kan worden aangepakt ook Holtslag en Vols 2012.

<sup>18</sup> In opdracht van Politie & Wetenschap hebben onderzoekers van de Universiteit Utrecht onderzoek gedaan naar patronen van ernstige burencollicten en de aard van de relatie tussen burencollicten, te weten bedreiging, mishandeling, poging tot doodslag en moord. Zie Van Zanten, Koenraadt en Schoenmakers 2014, p. 49.

<sup>19</sup> Zie voor bedreiging artikel 285 van het Wetboek van Strafrecht, voor discriminatie artikel 137c van het Wetboek van Strafrecht en voor mishandeling artikel 300 e.v. van het Wetboek van Strafrecht. Zie voor een overzicht van de meest voorkomende delicten J Van Zanten, Koenraadt en Schoenmakers 2014, p. 49.

<sup>20</sup> Zie Breunese, Brouwer en Schilder 1996 en Vols 2013b, p. 107.

<sup>21</sup> De last onder bestuursdwang kan in dit geval worden opgelegd wegens het overtreden van artikel 1b van de Woningwet. Opgemerkt dient te worden dat de huurder ook via het privaatrecht kan worden verplicht om zijn woning schoon te maken. Wanneer hij dit niet doet, dan kan de verhuurder de woning laten schoonmaken en de kosten daarvan op de huurder verhalen. In het privaatrecht wordt deze gedragsaanwijzing gebaseerd op artikel 3:296 van het Burgerlijk Wetboek. Zie ook Vols 2012, p. 769-776.

overlast voldoende onderbouwt. De huurwoning kan dan op grond van artikel 17 van de Woningwet worden gesloten.

De burgemeester kan een woning ook op grond van artikel 174a van de Gemeentewet of artikel 13b van de Opiumwet sluiten, indien de openbare orde wordt verstoord en/of er drugs worden verhandeld of aanwezig zijn. Een verstoring van de openbare orde bestaat uit overlast die nadelig is voor de veiligheid en gezondheid.<sup>22</sup> Voor de lokale overheid is het, vanwege de strenge eisen die aan de toepassing van sommige bestuursrechtelijke instrumenten worden gesteld, aantrekkelijker om bij de aanpak van woonoverlast samen te werken met de woningcorporaties in Nederland.<sup>23</sup> In de praktijk wordt woonoverlast in de sociale huursector daarom veelal aangepakt via het huurrecht.

In de sociale huursector wordt woonoverlast veelal aangepakt door toepassing van het huurrecht. Een belangrijk instrument voor woningcorporaties is te vinden in artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek. Woningcorporaties kunnen op grond van dat artikel de rechter namelijk vragen om de huurovereenkomst te ontbinden en de huurder te veroordelen om de huurwoning te verlaten. Corporaties kunnen er ook voor kiezen om de huurder op grond van artikel 3:296 van het Burgerlijk Wetboek een of meer huurrechtelijke gedragsaanwijzingen op te leggen.

In het kader van de *Pilot gedragsaanwijzing woonoverlast* wordt gekeken of woonoverlast in de sociale huursector op deze manier ook meer oplossingsgericht kan worden aangepakt. Woningcorporaties zijn inmiddels uitgegroeid tot een van de belangrijkste spelers bij de bestrijding van woonoverlast in de huursector.

Dat komt doordat woningcorporaties eenvoudiger tegen woonoverlast kunnen optreden dan de gemeente. De huurrechtelijke instrumenten kunnen, in vergelijking met de bestuursrechtelijke bevoegdheden van de lokale overheid, namelijk relatief ‘snel’ worden toegepast.<sup>24</sup>

Alvorens de huurrechtelijke procedures nader uit te diepen, willen wij nog aandacht besteden aan de burennrechtelijke mogelijkheden van omwonenden. Natuurlijk hebben bewoners zelf een belangrijke rol bij de aanpak van woonoverlast. Omwonenden kunnen een huurder die hinder veroorzaakt aanspreken op grond van het burennrecht. Op grond van artikel 5:37 van het Burgerlijk Wetboek kunnen burenn de rechter vragen om de huurder een verbod of gebod op te leggen.<sup>25</sup>

---

<sup>22</sup> Zie voor meer informatie over het sluiten van woningen de Handreiking Aanpak woonoverlast en verloedering 2011; Vols 2013b, p. 57 e.v. en Brouwer en Schilder 2014, p. 162 en 163.

<sup>23</sup> Vols 2014a, p. 164.

<sup>24</sup> Zie Vols 2014a, p. 164-166.

<sup>25</sup> Dat gebeurt vaak als de hinder niet met informele instrumenten, zoals gesprekken met de wijkagent, buurtbemiddeling en/of mediation, kan worden opgelost. Zie ook Hielkema 2012.

Een voorbeeld biedt de volgende zaak; een man had achttien katten in huis en de burens ondervonden veel stankoverlast, omdat de woning niet goed schoon werd gehouden. De burens stapten uiteindelijk naar de rechter en vorderden met succes dat de man verplicht werd om het aantal katten binnen vier maanden terug te brengen naar drie katten. De rechter verplicht de man tevens om de drie katten die hij zou houden binnen zes maanden te steriliseren dan wel te castreren.<sup>26</sup>

Het burensrecht biedt slachtoffers dus de mogelijkheid om zelf stappen te ondernemen tegen overlastveroorzakers. Aan de toepassing van artikel 5:37 van het Burgerlijk Wetboek kleefte echter ook een aantal belangrijke nadelen. Allereerst kan als nadeel worden genoemd dat deze procedure voor omwonenden relatief kostbaar is en dat niet iedereen de financiële mogelijkheden en/of de capaciteiten heeft een advocaat te vinden om een zaak te starten. Daarnaast stappen buurtbewoners doorgaans pas zelf naar de rechter indien het probleem al is geëscaleerd. Ten slotte kan nog worden genoemd dat het geregeld voorkomt dat omwonenden bang zijn voor represailles en dat zij daardoor geen gerechtelijke procedure tegen de overlastgevende huurder starten.<sup>27</sup>

Een nieuwe ontwikkeling binnen het burensrecht is dat burens hun zaak aan de zogenaamde Burensrechter kunnen voorleggen. Via bemiddelaars<sup>28</sup> kan een aanvraag worden ingediend bij de rechtbank.<sup>29</sup> De rechtbank buigt zich dan over de vraag of de zaak zich leent voor behandeling door de Burensrechter en als dit het geval is dan zal er een bezichtiging en hoorzitting plaatsvinden. De burens kunnen vervolgens samen met de Burensrechter afspraken maken. Indien zij er onderling niet uit komen, zal de Burensrechter een beslissing nemen. Op die manier wordt getracht een duurzame oplossing voor het conflict te vinden.<sup>30</sup>

In dit document staan de mogelijkheden om woonoverlast via het huurrecht tegen te gaan centraal. De manier waarop woningcorporaties in Nederland woonoverlast in de sociale huursector aanpakken, kan worden opgedeeld in drie fasen:<sup>31</sup>

- fase 1: overleg, drang en/of bemiddeling;
- fase 2: dossieropbouw;
- fase 3: ontbinding en ontruiming.

---

<sup>26</sup> Rb. Leeuwarden 12 mei 2010, *LJN* BM5481. Zie voor meer voorbeelden Rb. Rotterdam 7 februari 2013, *LJN* BZ2300; Rb. Utrecht 26 augustus 2009, *LJN* BJ6044 en Rb. Utrecht 28 april 2010, *LJN* BM2510;

<sup>27</sup> Zie Vols en Brouwer 2010, p. 61-85.

<sup>28</sup> Als bemiddelaar kunnen optreden: medewerkers van buurtbemiddeling, woningcorporaties, de politie, gemeenten, geregistreerde mediators, het Juridisch Loket of rechtsbijstandsverzekeraars.

<sup>29</sup> Het betreft een experiment waarbij sinds oktober 2014 woonoverlast die wordt veroorzaakt in een gemeente die valt binnen het arrondissement van de rechtbank Midden-Nederland (locatie Utrecht) of het arrondissement van de rechtbank Oost-Brabant middels de Burensrechter kan worden aangepakt.

<sup>30</sup> Zie voor meer informatie <http://www.rechtspraak.nl/Organisatie/Rechtbanken/Oost-Brabant/RegelsEnProcedures/Pages/Burensrechter.aspx>

<sup>31</sup> Zie ook Vols 2014b, nr. 7, p. 515.

### **2.1.1 Fase 1 – overleg, drang en/of bemiddeling**

In de eerste fase gaat de corporatie, de gemeente en/of de politie in gesprek met de huurder en omwonenden. Op deze manier wordt geprobeerd om tot een oplossing van het probleem te komen. Het kan voorkomen dat er veelvuldig met de betrokkenen gesprekken zijn gevoerd, maar dat het probleem nog altijd niet is opgelost. In dat geval kunnen de instanties proberen om de buurtbewoners vrijwillig door middel van bemiddeling of mediation tot een oplossing te brengen. In deze fase speelt de wijkagent een belangrijke rol. Hij gaat bijvoorbeeld bij de bewoners langs en/of draagt de casus aan bij buurtbemiddeling.

In een ideale samenleving lossen buurtbewoners hun geschillen onderling op. Hoewel in een substantieel aantal zaken deze informele aanpak blijkt te werken, worden niet alle gevallen in deze fase opgelost. Uit onderzoek blijkt dat een bemiddelingsgesprek plaatsvindt in 20 tot 30 procent van de zaken die worden aangemeld bij buurtbemiddeling.<sup>32</sup> De praktijk wijst bovendien uit dat in een groot aantal zaken buurtbemiddeling of mediation geen optie is, omdat de huurder niet wil meewerken, psychische problemen heeft of omdat de huurder bijvoorbeeld agressief of drugsverslaafd is.<sup>33</sup> Deze ernstigere zaken stromen dan door naar de tweede fase, waarin de nadruk op dossieropbouw ligt.<sup>34</sup>

### **2.1.2 Fase 2 - dossieropbouw**

In de tweede fase verzamelen de gemeente, de politie en de woningcorporatie zoveel mogelijk bewijs van de overlast.<sup>35</sup> In deze fase zijn de wijkagent en de medewerkers van de woningcorporatie en de gemeente van groot belang. Zij moeten veelvuldig klachten omtrent woonoverlast registreren en afhandelen. Dat betekent dat er door deze personen een deugdelijk dossier moet worden opgebouwd. Klachten over woonoverlast, de maatregelen die vervolgens zijn ondernomen om die overlast te doen stoppen en de resultaten daarvan moeten uitgebreid worden vastgelegd.<sup>36</sup> Dit proces van dossiervorming brengt een voortdurende werklast met zich mee, omdat een dossier eerst voldoende feiten en omstandigheden moet bevatten, wil de woningcorporatie een gerechtelijke procedure starten.<sup>37</sup> Als in een zaak het dossier voldoende feiten bevat, stroomt deze zaak door naar de derde fase.

### **2.1.3 Fase 3 – ontbinding en ontruiming**

In de derde fase veroorzaakt de huurder inmiddels al enige tijd voortdurend (ernstige) woonoverlast. De woningcorporatie vordert in dat geval bij de rechter

---

<sup>32</sup> Zie Ufkes en Giebels 2012, p. 7.

<sup>33</sup> Zie Herder 2014, p. 9 -10.

<sup>34</sup> Schout en De Jong 2011, p. 29.

<sup>35</sup> Briedé 2007, p. 82-83 en Hielkema 2012.

<sup>36</sup> Zie voor meer informatie over het opbouwen van een dossier de Brochure Woonoverlast 2012.

<sup>37</sup> Holtslag en Vols 2011 en Van Marissing en Meere 2011.

op grond van artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde.<sup>38</sup>

Een statistische analyse van enkele honderden uitspraken waarbij sprake is van woonoverlast toont aan dat de rechter in 70 procent van de gevallen de vordering van de verhuurder toewijst.<sup>39</sup> Naar schatting brengen woningcorporaties per jaar ongeveer 1000 tot 1500 zaken omtrent ontbinding en ontruiming aan bij de kantonrechter. In 2013 kregen zij in 693 zaken een toewijzing van de vordering tot ontruiming van het gehuurde wegens woonoverlast.<sup>40</sup> Bij zaken over woonoverlast wordt volgens de cijfers van Aedes in 52 procent van de gevallen het vonnis uitgevoerd.<sup>41</sup> De huurder verliest in dat geval dus zijn woning.

## **2.2 Problemen in de praktijk**

In de praktijk levert de huidige aanpak van woonoverlast in de sociale huursector een aantal problemen op. Er kunnen grofweg drie categorieën complicaties worden onderscheiden, te weten procedurele complicaties bij de afhandeling van klachten omtrent woonoverlast, complicaties van de huidige werkwijze voor omwonenden en complicaties die de huidige aanpak van woonoverlast heeft voor de huurder. Hieronder zijn de belangrijkste knelpunten waar men in de praktijk tegen aanloopt uiteengezet.

### **2.2.1 Procedurele complicaties van de huidige werkwijze**

Allereerst ondervindt men bij de huidige aanpak van overlast in de huursector moeilijkheden bij de afhandeling van klachten omtrent woonoverlast. In de praktijk blijkt dat veel zaken lang in de fase van dossieropbouw blijven steken. Dit komt omdat een dossier eerst voldoende feiten en omstandigheden moet bevatten voordat de huurder uit zijn huis kan worden gezet. Doorlooptijden van drie tot vier jaar tijd zijn eerder regel dan uitzondering. Als gevolg hiervan zijn de verschillende instanties veel tijd en derhalve ook geld kwijt aan de voortdurende afhandeling van klachten.

---

<sup>38</sup> Zie Kloosterman, Rossel en Van Stempfoort 2008, p. 49-54; Duijnste-van Imhoff, 2010, p. 49-54; De Jonge 2013 en Vols 2015.

<sup>39</sup> Vols, Tassenaar en Jacobs 2014.

<sup>40</sup> Zie de *corporatiemonitor huisuitzettingen en huur* van Aedes, <http://www.aedes.nl/binaries/downloads/schuldhelpverlening/aedes-corporatiemonitor-huisuitzettingen-en-huurac.pdf>. De corporatiemonitor is voor het laatst geraadpleegd op 28 oktober 2014. In dit aantal zijn tevens inbegrepen zaken waarbij de woning is ontruimd in verband met hennepcultuur. Het aantal zaken waarin woonoverlast een rol speelt is waarschijnlijk hoger. In een aantal gevallen veroorzaakt de huurder namelijk wel woonoverlast, maar heeft de woningcorporatie een ontruimingsvonnis gekregen omdat de huurder een huurachterstand heeft. Het is voor woningcorporaties soms namelijk makkelijker om een ontruimingsvonnis te verkrijgen wegens een huurachterstand dan wegens het veroorzaken van woonoverlast.

<sup>41</sup> Zie de *corporatiemonitor huisuitzettingen en huur* van Aedes, <http://www.aedes.nl/binaries/downloads/schuldhelpverlening/aedes-corporatiemonitor-huisuitzettingen-en-huurac.pdf>.

Daarnaast blijkt dat een aantal zaken niet of zeer zelden bij een rechter terecht komt. Dat komt bijvoorbeeld omdat het (nog) niet billijk is om de huur-overeenkomst te ontbinden en de huurwoning te laten ontruimen. Daarvan kan sprake zijn als de huurder nog geen ernstige structurele woonoverlast heeft veroorzaakt of als de belangen van de huurder en/of zijn gezin zich tegen een ontbinding en ontruiming verzetten. Zaken over geluidsoverlast, multiprobleem-gezinnen, psychische problematiek en dierenoverlast lijken soms wel oneindig in de fase van dossieropbouw te blijven steken.<sup>42</sup>

Verder kan nog als knelpunt van de huidige werkwijze worden genoemd, dat de kosten die daarmee gepaard gaan, hoog zijn. Dat komt doordat er meerdere instanties betrokken zijn bij de bestrijding van de woonoverlast en deze instanties veel tijd en geld kwijt zijn aan de afhandeling van klachten omtrent woonoverlast en het opbouwen van een goed dossier om de huurder uiteindelijk uit de huurwoning te zetten. De kosten van een ontruiming wegens het veroorzaken van woonoverlast en de herhuisvesting van de ontruimden bedragen in Nederland naar schatting € 60.000.<sup>43</sup> In de praktijk wordt daarom gezocht naar mogelijkheden om de kosten van de aanpak van woonoverlast zo laag mogelijk te houden.

### **2.2.2 Complicaties voor omwonenden door aanhoudende woonoverlast**

De overlastgevende huurder kan bij de huidige aanpak, gedurende de tijd die nodig is voor het opbouwen van een dossier, gewoon doorgaan met het veroorzaken van woonoverlast. Dat heeft verschillende gevolgen.

Ten eerste kan woonoverlast die steeds maar aanhoudt, problemen voor omwonenden met zich meebrengen. Zij ervaren bijvoorbeeld stress, hebben slaapproblemen en als gevolg daarvan functioneren zij minder of niet goed op de werkvloer.<sup>44</sup> Woonoverlast die steeds voortduurt kan bovendien resulteren in een schending van het recht op een privéleven van omwonenden.<sup>45</sup>

Ten tweede kan het ontbreken van een mogelijkheid voor de woningcorporatie om vroegtijdig in te grijpen bij omwonenden leiden tot secundaire victimisatie en hierdoor kunnen de problemen van omwonenden verergeren. Omwonenden zijn teleurgesteld en hebben het gevoel dat niemand hun kan en/of wil helpen. Zij voelen zich niet alleen slachtoffer van de overlastgevende huurder, maar ook van ‘falende’ instanties, omdat ze het gevoel hebben dat de woningcorporatie en andere instanties hun klachten niet, althans onvoldoende serieus nemen.<sup>46</sup> Dit kan eveneens leiden tot legitimizeitsverlies bij de corporatie en andere betrokken instanties, zoals de politie.

---

<sup>42</sup> Zie Vols, Tassenaar en Jacobs 2014; Vols 2015.

<sup>43</sup> Bogman en Van Summeren 2010.

<sup>44</sup> Zie Guite e.a 2006; C. Maschke en Niemann 2007; Van Gemmert en Van Galen 1997; Szalma en Hancock, 2011 en Muzet 2007.

<sup>45</sup> Zie over artikel 8 van het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens, Vols 2013b en Brouwer en Schilder 2011, nr. 3, p. 307.

<sup>46</sup> De Leeuw en Van Swaaningen 2011; Diesen 2012, *Social Injuries and Secondary Victimization* via <http://www.victiminfo.com/#!/victimization/c87c> en Vols 2014b, nr. 7, p. 507-526.

### 2.2.3 Complicaties voor de huurder

De huidige aanpak van woonoverlast levert ook complicaties op voor de huurder. Een ontruiming van de huurwoning en/of de dreiging daarmee kan voor de huurder verschillende anti-therapeutische gevolgen hebben. Het kan bijvoorbeeld op hem een traumatisch effect hebben, ervoor zorgen dat hij gestrest raakt en dat hij zich ongelukkig voelt. Tevens kan een (dreiging met een) ontruiming van de huurwoning het leven van de huurder en/of zijn gezin ernstig ontwrichten.<sup>47</sup>

Een op ontruiming gerichte aanpak van woonoverlast focust bovendien op escalatie van het probleem en is niet gunstig voor de relatie tussen de corporatie en de huurder, de woningcorporatie en omwonenden en de huurder en omwonenden.<sup>48</sup> Daarnaast kan de huurder nog verder in de problemen komen doordat hij zijn woning verliest of dreigt te verliezen. Een woning is een van de basisbehoeften in het leven: het is een toevluchtsoord, een plek waar de huurder zichzelf is en die hem voorziet van een sociale status.<sup>49</sup> In juridisch opzicht is een ontruiming een zeer ingrijpende inmenging in het recht op respect voor het privéleven en woning, die waar mogelijk moet worden voorkomen.<sup>50</sup>

Als de huurder zijn woning moet verlaten, dan kan het zijn dat hij als gevolg daarvan dakloos raakt. Dakloosheid heeft veel negatieve gevolgen voor de huurder.<sup>51</sup> De huurder weet niet of en zo ja wanneer hij weer vaste woon- of verblijfplaats zal hebben gevonden. De huurder en/of zijn gezin kunnen geïsoleerd raken, doordat zij hun sociale netwerk verliezen.<sup>52</sup> Dit is geen goede basis om te werken aan oplossingen voor allerlei andere problemen waarmee veel overlastgevers kampen: psychische problemen, verslaving en middelengebruik, familieproblematiek en/of geen dan wel een gebrekkig sociaal netwerk.<sup>53</sup> Verder kan het zijn dat de huurder zijn baan verliest doordat zijn problemen alleen nog maar groter worden en hij op de werkvloer door alle omstandigheden niet meer goed functioneert.

---

<sup>47</sup> Zie Nettleton e.a. 1999; Shelter 2009; Nettleton 2001, p. 82- 94 ; Schout en De Jong 2011, p. 29 en Stenberg e.a. 2011, p. 41.

<sup>48</sup> Zie bijvoorbeeld Schout en De Jong 2011, p. 29.

<sup>49</sup> Zie Kearns e.a. 2003, p. 387-400.

<sup>50</sup> Zie Vols en Van Wijk 2011, p.128 en Vols 2015. Zie ook EHRM 13 mei 2008, nr. 19009/04, r.o. 50; *LJN* BD3994, *RvdW* 2008/857, *EHRC* 2008, 83 (*McCann/Verenigd Koninkrijk*); EHRM 18 september 2012, nr. 40060-08 (*Buckland vs. Verenigd Koninkrijk*).

<sup>51</sup> Zie voetnoot 34 en Lee en Schreck 2005 en Shelter 2009.

<sup>52</sup> Zie Shelter 2009, p. 7; Palepu e.a 2012.

<sup>53</sup> Zie Van Laere, De Wit en Klazinga 2009a, p. 1-8 en Van Laere, De Wit en Klazinga 2009b, p. 697-705.



In de praktijk levert een op ontruiming gerichte aanpak van woonoverlast nog een ander knelpunt op: indien de huurder die uit zijn huurwoning is gezet vervolgens een andere woonruimte vindt en zich elders in Nederland vestigt, dan kan het probleem zich verplaatsen naar een andere woonwijk of een andere gemeente.<sup>54</sup> Als gevolg hiervan zullen de instanties die zich bezighouden met woonoverlast zich opnieuw moeten inspannen om woonoverlast door de huurder tegen te gaan.

Met de hierboven beschreven complicaties hangt samen het probleem dat de huidige aanpak van ernstige overlast niet bijdraagt aan het oplossen van de onderliggende oorzaken van de woonoverlast, zoals drugs- en/of alcoholverslaving, verzamelwoede en andere psychische problemen. Het is derhalve belangrijk om ook aandacht te besteden aan de onderliggende oorzaken van de woonoverlast.

## **2.3 Woonoverlast in Nederland oplossingsgericht aanpakken**

De huidige aanpak van woonoverlast in Nederland draagt onvoldoende bij aan het oplossen van de oorzaken die ten grondslag liggen aan het veroorzaken van woonoverlast. Dit terwijl volgens de overheid naar schatting bij 30 à 50 procent van de overlastgevallen psychische problemen een rol lijken te spelen.<sup>55</sup> Met de inzet van een of meer huurrechtelijke gedragsaanwijzingen zou aan de onderliggende oorzaken van de woonoverlast kunnen worden gewerkt. Op die manier kan woonoverlast meer oplossingsgericht worden aangepakt. Daarnaast kan bij de huurder een gedragsverandering worden bewerkstelligd. In deze paragraaf zullen de belangrijkste inspiratiebronnen voor de huurrechtelijke gedragsaanwijzing worden beschreven.

### **2.3.1 Laatste-kans-overeenkomsten**

Bij de aanpak van woonoverlast in Nederland wordt door woningcorporaties regelmatig gebruik gemaakt van laatste-kans-overeenkomsten. De corporatie geeft in dat geval na de ontbinding van de huurovereenkomst de huurder nog een allerlaatste kans. In de nieuwe laatste-kans-overeenkomst worden op maat gemaakte afspraken neergelegd, waarmee veelal tevens aan de onderliggende oorzaken van de woonoverlast kan worden gewerkt. Deze afspraken zijn verschillend van aard. Sommige afspraken zorgen ervoor dat derden zich in het privéleven van de huurder zullen mengen in de vorm van verplichte begeleiding. In laatste-kans-overeenkomsten kunnen ook afspraken zijn opgenomen die de huurder verplichten om zelf te werken aan gedragsverandering.<sup>56</sup>

---

<sup>54</sup> Dit is één van de redenen waarom ontruiming van een woning soms niet als een reële optie wordt gezien.

<sup>55</sup> Zie Van Schendel, Brouwer en Vols 2012, p. 9 en Holtslag en Vols 2010, p. 33.

<sup>56</sup> Zie ook Huberts en Vols 2011, p. 57.

Laatste-kans-overeenkomsten lijken in de praktijk goed te werken.<sup>57</sup> Een nadeel van dit instrument is echter dat het bij de aanpak van woonoverlast doorgaans relatief laat wordt ingezet, namelijk nadat de woningcorporatie een ontbindings-en/of ontruimingsvonnis heeft verkregen. Daarnaast kan het instrument niet worden gebruikt als de huurder niet wil meewerken en bijvoorbeeld weigert om de laatste-kans-overeenkomst te ondertekenen.

Aangezien laatste-kans-overeenkomsten in de praktijk goed blijken te werken vormen zij een belangrijke inspiratiebron bij de aanpak van woonoverlast in Nederland door middel van huurrechtelijke gedragsaanwijzingen.<sup>58</sup> De procedure rondom de gedragsaanwijzing probeert elementen van dit instrument vroegtijdiger toe te passen.

### **2.3.2 De Engelse aanpak van woonoverlast**

In Engeland wordt woonoverlast onder meer aangepakt door middel van ‘civil preventative orders’.<sup>59</sup> Het betreft in dit geval privaatrechtelijke bevelen die door de rechter op verzoek van de woningverhuurder, de lokale overheid en de politie kunnen worden opgelegd.<sup>60</sup>

Er zijn meerdere soorten ‘civil preventative orders’. Aan een huurder die woonoverlast veroorzaakt kan in Engeland bijvoorbeeld door middel van een ‘Anti-Social Behaviour Order’ (hierna: ASBO) in een vroegtijdig stadium een specifiek overlastverbod worden opgelegd.<sup>61</sup> Daarvoor is vereist dat de huurder zich zodanig heeft gedragen dat hij ‘harassment’, ‘alarm’ of ‘distress’ heeft veroorzaakt of waarschijnlijk gaat veroorzaken voor een of meer personen die niet behoren tot zijn huishouding en dat de ASBO noodzakelijk is om een persoon die tevens een huurwoning huurt bij de verhuurder te beschermen tegen de woonoverlast.<sup>62</sup> Het niet-naleven van een ASBO levert een strafbaar feit op.<sup>63</sup>

---

<sup>57</sup> Zie Schaafsma, Dieters en Verweij 2013.

<sup>58</sup> Voor meer informatie over laatste-kans-overeenkomsten wordt verwezen naar subparagraaf 5.3.2 ‘Het sluiten van een laatste-kans-overeenkomst’, van hoofdstuk 5 ‘Toezicht en handhaving’ op pagina 56 van dit rapport.

<sup>59</sup> Zie Vols 2013b, p. 125-134.

<sup>60</sup> Opgemerkt dient te worden dat in Engeland gemeenten (‘councils’) ook kunnen optreden als woningverhuurder.

<sup>61</sup> Artikel 1 Crime and Disorder Act 1998.

<sup>62</sup> De rechter kan een ASBO opleggen als het ‘beyond reasonable doubt’ is dat de huurder overlast heeft veroorzaakt. Zie voor meer informatie *Regina v. Crown Court at Manchester ex p McCann (FC) and Others (FC)* [2002](UKHL), 39, r.o. 37; Millie 2004, p. 911-914.

<sup>63</sup> Niet-naleving kan worden bestraft met een geldboete en/of een gevangenisstraf van ten hoogste zes tot vijf jaren. Zie Vols 2013b, p. 125-129; Simester en Von Hirsch 2006; Squires 2008, p. 16; Ramsay 2008, p. 1-30 en Cronford 2012, p. 14-15.

Daarnaast kan door middel van een ‘Anti-Social Behaviour Injunction’ (hierna ASBI) aan een huurder een overlastverbod worden opgelegd.<sup>64</sup> Bij niet-naleving van een ASBI is sprake van ‘civil contempt of court’ (minachting van de rechtbank). Ondanks dat het niet-naleven van een ASBI geen strafbaar feit oplevert, kan dit wel leiden tot de oplegging van maximaal twee jaar gevangenisstraf.

Na de inwerkingtreding van de Anti-Social Behaviour Crime and Policing Act 2014 zullen de ASBO en ASBI worden vervangen door de ‘Injunction to Prevent Nuisance and Annoyance’ (hierna: IPNA). Deze gedragsaanwijzing lijkt op de oude ‘civil preventative orders’, maar verschilt op een belangrijk punt. Zo kan een IPNA naast een verbod (een verplichting om iets na te laten), ook een gebod (een verplichting om iets te doen) bevatten. Een overlastveroorzaker kan bijvoorbeeld worden opgedragen een agressiereductietraining te volgen.<sup>65</sup>

De ‘civil preventative orders’ dienen als een inspiratiebron voor de huurrechtelijke gedragsaanwijzing.<sup>66</sup> In Engeland stapt de verhuurder met deze instrumenten, in vergelijking met de Nederlandse aanpak, snel naar de rechter. De aanpak is echter niet (primair) gericht op het uit huis zetten van een overlastgevende huurder, maar op het bewerkstelligen van een gedragsverandering middels het opleggen van gedragsaanwijzingen. In het Engelse systeem wordt met de ASBO en de ASBI derhalve eerder en minder ingrijpend tegen woonoverlast opgetreden. De Engelse regering benadrukt daarom keer op keer dat eerst getracht moet worden de overlast te stoppen met een ‘civil preventative order’, voordat de verhuurder grijpt naar het instrument van gedwongen ontruiming. In uitzonderingsgevallen kan de overlastveroorzaker uit zijn woning worden gezet.<sup>67</sup>

Er is geen landelijke evaluatie verricht naar de werking van de ‘civil preventative orders’.<sup>68</sup> Mede door het ontbreken van een nulmeting en de vage definitie van ‘anti-social behaviour’ kunnen de omvang van het probleem en dalingen of stijgingen niet goed worden gemeten.<sup>69</sup> Er zijn wel enkele evaluaties op lokaal niveau verricht.

---

<sup>64</sup> Zie artikel 153a van de Housing Act 1996. Een ASBI kan ook worden opgelegd aan een persoon die de huurwoning bezoekt. Zie voor meer informatie over het opleggen van ASBI’s Vols 2013b, p. 130-131.

<sup>65</sup> Zie Vols 2014a, p. 167-168.

<sup>66</sup> Zie Vols 2013b, p. 141; Home Office 2012a, p. 100 en Home Office 2012b, p. 48.

<sup>67</sup> Zie bijvoorbeeld Notes to the Draft Anti-social behaviour Bill 2012, p. 109.

<sup>68</sup> Zie Squires en Stephen 2005, p. 518 voor kritiek voor het gebrek aan ‘evidence led policymaking’.

<sup>69</sup> Zie Millie, Hough en Jacobson 2005, p. 5; Matthews e.a. 2007; Matthews en Briggs 2008 en Millie 2013, p. 5-6.

In een onderzoek wordt geconcludeerd dat de ASBO geen aantoonbaar effect op de vermindering van overlast heeft.<sup>70</sup> Onderzoekers wijzen op de kosten die zijn gemoeid bij het opleggen van en handhaven van 'civil preventative orders'.<sup>71</sup> Andere onderzoekers zijn positiever over de 'civil preventative orders'. Zo concludeert Croes dat 'de succesratio' van de ASBO niet tegenvalt en dat het instrument 'als instrument ter bestrijding van overlast niet onsuccesvol' is.<sup>72</sup>

Er kleven natuurlijk nadelen aan het gebruik van 'civil preventative orders'. Ten eerste zijn sommige 'civil preventative orders' paternalistisch en disproportioneel: een verbod op zingen onder de douche en het verbod op het fluiten van een liedje. Deze 'civil preventative orders' staan dan ook op gespannen voet met het recht op privéleven uit artikel 8 EVRM.

Ten tweede wordt gesteld dat de gedragsaanwijzingen in de praktijk worden gebruikt om 'unpopular individuals', zoals jongeren en minderheden, te criminaliseren en te stigmatiseren.

Ten derde nemen 'civil preventative orders' met enkel repressieve verboden de onderliggende oorzaken van de overlast niet weg. Zij zijn daarom niet oplossingsgericht.<sup>73</sup>

### **2.3.3 Problem-solving justice**

In de Verenigde Staten van Amerika (hierna: de VS) worden overlastgevers, net als in Engeland, snel voor een rechter gebracht. In de VS wordt gebruik gemaakt van de inzichten van 'therapeutic jurisprudence' (hierna: TJ) om overlast tegen te gaan. TJ beschouwt het rechtsstelsel als een 'therapeutic agent', hetgeen betekent dat het recht wordt aangemerkt als 'a social force that can have 'therapeutic or antitherapeutic consequences'.<sup>74</sup>

Het concept beoogt 'the exploration of ways in which, consistent with principles of justice, the knowledge, theories, and insights of mental health law and related disciplines can help *shape* the development of the law'.<sup>75</sup> TJ maakt gebruik van "social science to study the extent to which a legal rule or practice promotes the psychological or physical wellbeing of the people it affects."<sup>76</sup>

In de VS wordt TJ gebruikt als basis voor 'problem-solving courts'. Dat zijn gespecialiseerde rechtbanken die zaken behandelen omtrent overlastgevende/strafbare gedragingen van mensen met specifieke problemen.

---

<sup>70</sup> Hodgkinson en Tilley 2007, p. 397. Zie ook Koffman 2006; Koemans 2010 en Hodgkinson en Tilley 2011, p. 289.

<sup>71</sup> Zie Burney 2002, p. 478-479; Campbell 2002, p. 89-95 en p. 113-114; Squires en Stephen, 2005, p. 520 en McCarthy 2010.

<sup>72</sup> Zie Croes 2008, p. 592-593. Zie ook Donoghue 2010, p. 106 e.v.

<sup>73</sup> Zie Brown 2013 nr. 8, pp. 623-639 en Vols 2013b, pp. 132-134.

<sup>74</sup> Winick en Wexler 2003.

<sup>75</sup> Winick en Wexler 1996.

<sup>76</sup> Slobogin 1995, p. 193-219.

Het betreft dikwijls zaken waarbij hulpverlening door instanties als de geestelijke gezondheidszorg en/of de verslavingzorg nodig is.<sup>77</sup> De ‘problem-solving courts’ werken nauw samen met hulpverlenende instanties en trachten de onderliggende oorzaken van overlast/criminaliteit aan te pakken.<sup>78</sup>

De rechters die bij deze rechtbanken werken, maken gebruik van inzichten uit de gedragswetenschappen om naleving te verhogen en recidive te verkleinen.<sup>79</sup> Een uitspraak van de rechter kan het psychische of fysieke welzijn van de mensen beïnvloeden en bevorderen.

De rechters zijn in een vroeg stadium bij de zaak betrokken en hanteren hun rechterlijke bevoegdheden om personen te motiveren de benodigde hulp te accepteren. De rechters bij de ‘problem-solving courts’ proberen derhalve om de onderliggende problemen van het overlastgevend gedrag aan te pakken.<sup>80</sup> Dat doen zij door onder meer gebruik te maken van probleemoplossende technieken, zoals ‘motivational interviewing’ en ‘behavioral contracting’.<sup>81</sup>

Daarnaast houden de rechters toezicht en controleren zij door middel van tussentijdse checks in hoeverre de desbetreffende persoon vooruitgang boekt.<sup>82</sup> Bovendien betrekken de rechters bij de ‘problem-solving courts’ de familie, vrienden en burens van de overlastveroorzaker in de procedure. Zij kunnen namelijk de overlastgever extra ondersteunen bij het stoppen zich op een overlastgevend manier te gedragen.<sup>83</sup>

Bij het gebruik van TJ en ‘problem-solving justice’ in Nederland om overlast tegen te gaan op dezelfde wijze als in de VS kunnen een aantal kanttekeningen worden geplaatst, waarmee rekening moet worden gehouden. Ten eerste hebben ‘problem-solving courts’ in de VS een heel andere jurisdictie dan de Nederlandse rechtbanken en gelden in de VS andere rechtsregels dan in Nederland.

Ten tweede verschillen de overlastproblematiek en de rol van de rechtspraak in de samenleving in de VS met die in Nederland. In de VS heerst een andere cultuur dan in Nederland. Als gevolg hiervan kan deze methode niet één op één worden toegepast in Nederland.

Ten derde is TJ in de VS tot nu voornamelijk toegepast bij het bestrijden van overlast in de publieke ruimte. Toch behoort het gebruik van inzichten uit TJ in Nederland om woonoverlast tegen te gaan zeker tot de mogelijkheden.

---

<sup>77</sup> Zie Vols 2014b, nr. 7, p. 510 en Winick en Wexler 2003, p. 3

<sup>78</sup> Zie Kaye 2004, p. 125-151; Center for Court Innovation 2007; King 2010

<sup>79</sup> Zie Wiener, Winick, Georges en Castro 2010, pp. 417-427.

<sup>80</sup> Zie ook Vols 2014b, nr. 7, p. 522-523.

<sup>81</sup> Winick 2002, p. 1080-1081 en p. 1084-1086; Wexler 2008, p. 8, 31 en Birgden 2008, p. 243-255.

<sup>82</sup> Winick en Wexler 2003, p. 5.

<sup>83</sup> Wexler 2003, p. 3; Wexler, ‘That’s What Friends Are For: Mentors, LAP Lawyers’, *Therapeutic Jurisprudence, and Clients with Mental Illness* 2013 (unpublished manuscript), available at <http://ssrn.com/abstract=1962725>; Sousa 2005, p. 163-179; Sousa e.a 2007, p. 53-66.

Er is in de VS veel onderzoek gedaan naar TJ en het blijkt dat de in de VS ingezette technieken effectief zijn bij het bestrijden van overlast.<sup>84</sup> Voorts wordt er tevens aan de onderliggende oorzaken van de overlast gewerkt. Personen die overlast veroorzaken zijn niet alleen snel voor een rechter gebracht, maar door de samenwerking met hulpverlenende instanties en rechterlijke controle kan het veroorzaken van overlast meer oplossingsgericht worden tegengegaan. TJ en ‘problem-solving justice’ zijn dan ook een belangrijke inspiratiebron voor de huurrechtelijke gedragsaanwijzing.

---

<sup>84</sup> Winick en Wexler 2003; Winick en Wexler 1996; Wexler 2008; Wiener, Winick, Georges en Castro 2010, pp. 417-427 en Donoghue 2014.

### **3. De niet-juridische en juridische instrumenten voor de bestrijding van woonoverlast**

Omwonenden kunnen bij de politie, de woningcorporatie en de gemeente een klacht over woonoverlast indienen. Dit kunnen zij doen door middel van het schrijven van een brief, het sturen van een e-mail, het invullen van een klachtenformulier en/of telefonisch contact op te nemen met deze organisaties. In sommige gemeenten bestaat zelfs een centraal meldpunt waar klachten kunnen binnenkomen. Er kan zich ook de situatie voordoen dat door medewerkers van de woningcorporatie of van een bedrijf dat in opdracht van de woningcorporatie aan of in de huurwoning onderhoud verricht, geconstateerd wordt dat de huurder overlast veroorzaakt. Klachten omtrent woonoverlast kunnen derhalve op verschillende manieren en bij verschillende organisaties binnenkomen.

Indien er een melding binnenkomt dat vanuit een bepaalde woning of binnen een bepaald woningcomplex overlast wordt ervaren, dan is het belangrijk om na te gaan of en zo ja op welke wijze de melding moet worden afgehandeld. Een woningcorporatie kan bij de bestrijding van woonoverlast in de sociale huursector gebruik maken van niet-juridische (informele) en/of juridische (formele) maatregelen. In dit hoofdstuk worden deze maatregelen nader bekeken. Alvorens in te gaan op de informele en formele instrumenten, worden de belangrijkste materiële huurrechtelijke wettelijke bepalingen uiteengezet.

#### **3.1 Het Nederlandse huurrecht en woonoverlast**

Een belangrijk uitgangspunt van het Nederlandse privaatrecht is het beginsel van contractsvrijheid. De woningcorporatie en de huurder zijn in principe vrij om te bepalen welke voorschriften zij in de huurovereenkomst willen opnemen. Zij dienen zich daarbij echter wel te houden aan artikel 3:40 van het Burgerlijk Wetboek. Dat betekent dat zij in de huurovereenkomst geen voorschriften mogen opnemen die in strijd zijn met bijvoorbeeld de openbare orde en de goede zeden.

In huurovereenkomsten dan wel in de Algemene Voorwaarden die deel uit maken van de huurovereenkomst zijn dikwijls bepalingen omtrent woonoverlast opgenomen. In de huurovereenkomst of de Algemene Voorwaarden staat dan vaak (een variant op) de volgende bepaling opgenomen:

*“De huurder dient ervoor zorg te dragen dat aan omwonenden geen overlast of hinder wordt veroorzaakt door de huurder, huisgenoten, huisdieren of door derden die zich met toestemming van de huurder in het gehuurde of in de gemeenschappelijke ruimten bevinden.”<sup>85</sup>*

---

<sup>85</sup> Zie Rb. Dordrecht 5 februari 2009, ECLI:NL:RBDOR: 2009:BH2174, Rb. 's-Gravenhage 6 oktober 2011, ECLI:NL:RBSGH:2011:BT6859, Rb. Assen 11 december 2012, ECLI:NL:RBASS:2012:BY6174 en Hof Arnhem-Leeuwarden 30 juli 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:5656.

Soms is deze bepaling<sup>86</sup> nog nader uitgewerkt doordat de woningcorporatie in de huurovereenkomst of de Algemene Voorwaarden heeft aangegeven wat onder het veroorzaken van woonoverlast in ieder geval moet worden verstaan.<sup>87</sup>

Het kan zijn dat noch in de huurovereenkomst, noch in de daarbij behorende Algemene Voorwaarden een beding omtrent het veroorzaken van woonoverlast is opgenomen. Dit betekent echter niet dat de huurder er in dat geval niet voor moet zorgen dat er in, vanuit of rondom de huurwoning geen woonoverlast wordt veroorzaakt. Er is namelijk ook een aantal wettelijke bepalingen waar de huurder zich aan dient te houden. Hieronder worden de belangrijkste wettelijke bepalingen kort uiteengezet.

In artikel 7:213 van het Burgerlijk Wetboek is een bepaling omtrent goed huurderschap opgenomen.<sup>88</sup> Deze wettelijke bepaling luidt als volgt:

**Artikel 7:213 Burgerlijk Wetboek**

*“De huurder is verplicht zich ten aanzien van het gebruik van de gehuurde zaak als een goed huurder te gedragen.”*

Een huurder die overlast veroorzaakt komt zijn verplichting uit de huurovereenkomst of artikel 7:213 van het Burgerlijk Wetboek dus niet na. Voorts is de huurder op grond van artikel 7:214 van het Burgerlijk Wetboek verplicht om de huurwoning slechts op de met de verhuurder afgesproken wijze te gebruiken.<sup>89</sup> De huurder mag de huurwoning bijvoorbeeld alleen voor huisvestingsdoeleinden en niet voor commerciële doeleinden gebruiken. Een huurder die cannabis kweekt of fokt met honden, handelt dus in strijd met deze wettelijke bepaling.

**Artikel 7:214 Burgerlijk Wetboek**

*“De huurder is slechts bevoegd tot het gebruik van de zaak dat is overeengekomen, en, zo daaromtrent niets is overeengekomen, tot het gebruik waartoe de zaak naar zijn aard bestemd is.”*

Daarnaast bepaalt artikel 7:217 van het Burgerlijk Wetboek dat de huurder in beginsel kleine gebreken dient te herstellen.<sup>90</sup>

---

<sup>86</sup> Zie voor meer voorbeelden van bepalingen omtrent woonoverlast die in huurovereenkomsten worden opgenomen Hielkema 2012.

<sup>87</sup> Zie bijvoorbeeld Rb. Rotterdam 24 juli 2008, ECLI:NL:RBROT:2008:BD9021, r.o. 2.2, Rb. Rotterdam 21 november 2013, zaaknummer 2109434 CV \ EXPL 13-4063 of Rb. Midden-Nederland 10 september 2014, ECLI:NL:RBMNE:2014:4052, r.o. 2.4.

<sup>88</sup> Voor meer informatie over goed huurderschap wordt verwezen naar De Jonge 2013, p. 171-186 en Kloosterman, Rossel en Van Stempfoort 2014, p. 77.

<sup>89</sup> De Jonge 2013, p. 187-198 en Kloosterman, Rossel en Van Stempfoort 2014, p. 79.

<sup>90</sup> Zie ook De Jonge 2013, p. 220.



### **Artikel 7:217 Burgerlijk Wetboek**

*“De huurder is verplicht te zijnen koste de kleine herstellingen te verrichten, tenzij deze nodig zijn geworden door het tekortschieten van de verhuurder in de nakoming van zijn verplichting tot het verhelpen van gebreken.”*

Een andere belangrijke materiële huurrechtelijke bepaling met betrekking tot woonoverlast is artikel 7:219 van het Burgerlijk Wetboek. Op grond van dit artikel komen bepaalde gedragingen van andere namelijk voor rekening en risico van de huurder.<sup>91</sup> Artikel 7:219 van het Burgerlijk Wetboek luidt als volgt:

### **Artikel 7:219 Burgerlijk Wetboek**

*“De huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die met zijn goedgevinden het gehuurde gebruiken of zich met zijn goedgevinden daarop bevinden.”*

De huurder is derhalve verantwoordelijk voor handelingen van bezoekers als die bezoekers in, vanuit of rondom de huurwoning woonoverlast veroorzaken.<sup>92</sup> De huurder dient er tevens voor te zorgen dat zijn kinderen geen overlast veroorzaken en/of dat het bezorgen van overlast stopt. Indien hij dat niet doet, dan handelt de huurder in strijd met de bepalingen uit de huurovereenkomst, de wet en/of gedraagt hij zich niet zoals het een goed huurder betaamt.

## **3.2 Woonoverlast en een tekortkoming van de huurder**

De woningcorporatie dient, voordat zij gebruik kan maken van formele of informele instrumenten, te bepalen of er daadwerkelijk sprake is van woonoverlast. Indien de overlast inmiddels is gestopt of er geen sprake is van woonoverlast, dan hoeft er namelijk geen interventie van deze organisaties plaats te vinden. Als er wel sprake is van overlast, is het van belang om de ernst te onderzoeken.

Volgens artikel 7:213 van het Burgerlijk Wetboek moet de huurder zich ten aanzien van het gebruik van de woning als een goed huurder gedragen. Daarnaast is het de huurder vaak tevens op grond van de huurovereenkomst verboden om overlast/hinder voor omwonenden te veroorzaken. Als een huurder overlast veroorzaakt komt hij derhalve zijn verplichting uit de huurovereenkomst en/of de wet niet na. In juridische zin is er dan sprake van een *tekortkoming*.

---

<sup>91</sup> Zie De Jonge 2013, p. 183-184.

<sup>92</sup> Zie ook Vols 2014a, p. 161 e.v.; ‘Breda dreigt families met huisuitzetting na overlast zoons’, *BN De Stem* 23 september 2010; *Toolkit Jeugdoverlast. Een bundeling van mogelijkheden op preventief, curatief en repressief gebied* (Praktijktteam Jeugd & overlast Kennemerland), november 2010, p. 30 en Van Burik e.a. 2013, p. 15, 57 en 72.

Natuurlijk levert niet alle overlast direct een tekortkoming op. De gemeente, de politie of de woningcorporatie moet beoordelen of er in dat geval sprake is van overlast die past in de normale woonomgeving of onrechtmatige woonoverlast.

### **3.2.1 Overlast die past in de normale woonomgeving**

In de huidige samenleving is het onvermijdelijk dat burens enige hinder van elkaar ondervinden.<sup>93</sup> Slechts wanneer een huurder hinder veroorzaakt die onacceptabel is, kan daartegen worden opgetreden. Bij woonoverlast die past in een normale woonomgeving is het optreden van woningcorporaties, gemeenten en/of de politie veelal informeel. Burgers worden geacht zelf in staat te zijn om dergelijke situaties onderling op te lossen.

### **3.2.2 Onrechtmatige woonoverlast**

Er is sprake van onrechtmatige overlast als de huurder zich gedraagt op een wijze die volgens artikel 6:162 van het Burgerlijk Wetboek onrechtmatig is. Een huurder die onrechtmatige woonoverlast veroorzaakt, schiet tevens tekort in de nakoming van de huurovereenkomst of in zijn verplichting om zich als een goed huurder te gedragen.<sup>94</sup>

Het is niet altijd eenvoudig om te bepalen of er sprake is van onrechtmatige woonoverlast of dat de overlast nog past in de normale woonomgeving. Het antwoord op die vraag is afhankelijk van alle omstandigheden van het geval. Er zijn derhalve verscheidene factoren die een rol spelen. Huurt de huurder bijvoorbeeld een vrijstaande woning, een rijtjeswoning of een woning in bijvoorbeeld een appartementencomplex? Hoe is de huurwoning gebouwd en is de woning geïsoleerd? Is de woning zo gebouwd dat geluid vanuit de huurwoning dicht bij de woning hoorbaar is? Wat is de aard van de overlastgevende gedraging en ervaren anderen die gedraging van de huurder ook als hinderlijk? Het gaat daarbij niet alleen om de mate van hinder, maar ook om de vraag in hoeverre het gedrag zelf onbetamelijk is.<sup>95</sup>

Een huurder die eenmaal per jaar een verjaardagsfeest organiseert, waarbij er tot in de kleine uren luid gepraat wordt en er harde muziek wordt afgespeeld handelt niet direct onrechtmatig. Een dergelijke gedraging is hinderlijk, maar nog niet onrechtmatig. Dat is anders indien de huurder structureel geluidsoverlast veroorzaakt door midden in de nacht luidruchtig bezoek te ontvangen en 's nachts harde muziek te draaien. In dat geval is de overlast onrechtmatig en schiet de huurder tekort in zijn verplichting om zich als een goed huurder te gedragen.

---

<sup>93</sup> Zie Hielkema 2012, p.18.

<sup>94</sup> Zie HR 16 oktober 1992, *NJ* 1993, 167 (Van Gent/Wijnands), r.o. 3.2.2 en 3.2.3.

<sup>95</sup> Zie Hielkema 2012, p.18 en HR 16 oktober 1992, *NJ* 1993, 167 (Van Gent/Wijnands), r.o. 3.2.2 en 3.2.3.

Als de gemeente, de politie of de woningcorporatie heeft bepaald dat er sprake is van onrechtmatige overlast, dan is interventie doorgaans nodig. In dat geval kunnen er niet-juridische en/of juridische instrumenten worden ingezet. Het is dan belangrijk om onderling af te stemmen wie de klacht verder gaat behandelen.<sup>96</sup> Regelmatig zijn door de gemeente, de woningcorporatie en de politie hierover reeds afspraken gemaakt. De organisatie die de klacht over woonoverlast verder gaat afhandelen dient vervolgens te bepalen of het probleem ook door middel van buurtbemiddeling of mediation kan worden opgelost.

### **3.3 Probleemoplossing door het gebruik van informele instrumenten**

Bij woonoverlast is het aan de bewoners zelf om, eventueel met behulp van de woningcorporatie, de wijkagent, buurtbemiddeling of mediation, het probleem onderling op te lossen. Een voorwaarde voor buurtbemiddeling of mediation is dat zowel de huurder als de omwonende(n) aanspreekbaar zijn, afspraken met elkaar kunnen maken en zich aan die afspraken houden.<sup>97</sup>

Het kan zijn dat van meet af aan duidelijk is dat de huurder niet wil meewerken aan een buurtbemiddelingsgesprek of mediationtraject, bijvoorbeeld omdat de huurder niet aanspreekbaar is vanwege een psychisch stoornis of een drugsverslaving. In dat geval is direct bij de eerste melding van woonoverlast duidelijk dat drang en/of bemiddeling geen uitkomst zal bieden. Er dient dan een dossier (verder) te worden opgebouwd.

Als er een buurtbemiddelingsgesprek of mediationtraject heeft plaatsgevonden, dient te worden nagegaan of de huurder zich aan de gemaakte afspraken houdt. Indien er door de huurder geen woonoverlast meer is veroorzaakt, dan is interventie van de gemeente, de woningcorporatie en/of de politie niet nodig. Het kan echter ook zo zijn dat de huurder, ondanks dat hij een waarschuwingsbrief heeft gekregen en er een buurtbemiddelingsgesprek of mediationtraject heeft plaatsgevonden, doorgaat met het veroorzaken van woonoverlast. In dat geval moet er een voldoende onderbouwd dossier worden opgebouwd.

Men kan zich afvragen wanneer een dossier voldoende onderbouwd is. Op die vraag is geen eenduidig antwoord te geven. Het verschilt namelijk per zaak wanneer een dossier voldoende onderbouwd is. Belangrijk is dat de corporatie een tekortkoming van de huurder moet kunnen aantonen om een gedragsaanwijzing te verkrijgen. De corporatie kan de tekortkoming van de huurder op verschillende manieren aantonen, bijvoorbeeld aan de hand van verklaringen van omwonenden, een verklaring van de wijkagent of middels foto's, video's of een geluidsmeting.

---

<sup>96</sup> Voor meer informatie omtrent afstemming en de afhandeling van klachten over woonoverlast wordt verwezen naar Holtslag en Vols 2011.

<sup>97</sup> Herder 2014, p. 9 -10.

In een dossier kan de volgende informatie worden opgenomen:

- *waarschuwbrieven die de woningcorporatie aan de huurder heeft gestuurd;*
- *alle overige correspondentie die de woningcorporatie met de huurder heeft gevoerd;*
- *alle correspondentie die de woningcorporatie met omwonenden heeft gevoerd;*
- *verklaringen van buurtbewoners, waaronder klachtformulieren, brieven of e-mails;*
- *verklaringen van medewerkers van de woningcorporatie;*
- *verklaringen van de wijkagent;*
- *sfeerrapportages, processen-verbaal of mutatierapporten van politieambtenaren;*
- *verklaringen of mutatierapporten van gemeenteambtenaren;*
- *foto's, videomateriaal, geluidsopnames of de uitkomsten van bepaalde metingen;*
- *brieven van hulpverlenende instanties, zoals GGZ, GGD, maatschappelijk werk en verslavingszorg;*
- *besluiten van bestuursorganen (bijvoorbeeld de burgemeester of het College van B&W) in verband met het sluiten van een woning of het toepassen van bestuursdwang.<sup>98</sup>*
- *waarschuwbrieven die bestuursorganen naar de huurder hebben verzonden;*
- *waarschuwbrieven van de Vereniging van Eigenaren aan de huurder;*
- *informatie over de reeds genomen maatregelen en/of gevoerde procedures. Denk hierbij aan de uitkomsten van een buurtbemiddelingsgesprek of mediationtraject, een vaststellingsovereenkomst, een vonnis van de rechtbank of een laatste-kans-overeenkomst.<sup>99</sup>*
- *anonieme getuigenverklaringen;<sup>100</sup>*

Daarnaast kan aan het dossier de volgende informatie worden toegevoegd:

- *een lijst met informatie over welke personen de woningcorporatie meeneemt naar de zitting bij de rechter. Denk hierbij aan omwonenden, eigen medewerkers, medewerkers van hulpverlenende instanties, de politie en/of de gemeente;*
- *verklaringen die bijvoorbeeld een wijkagent, buurtbewoner of hulpverlenende instanties ter zitting afleggen;*
- *informatie die nodig is voor een verzoek aan de rechter om ter plekke de situatie te bekijken;*
- *informatie die na afloop van een bezoek van de rechter aan de woning en/of het complex waar de huurder woont is verkregen.*

Deze lijsten met informatie over de inhoud van een dossier zijn niet uitputtend bedoeld. Het is slechts een voorbeeld van de informatie die de woningcorporatie kan opnemen om een dossier op te bouwen.<sup>101</sup>

---

<sup>98</sup> Zie voor de mogelijkheden om woonoverlast bestuursrechtelijk aan te pakken Holtslag en Vols 2011.

<sup>99</sup> Zie voor het begrip vaststellingsovereenkomst of laatste-kans-overeenkomst de lijst met juridische terminologie in bijlage A van dit rapport.

<sup>100</sup> Deze anonieme getuigenverklaringen kunnen eventueel bij de notaris worden opgemaakt.

<sup>101</sup> In verband met privacywetgeving is het niet mogelijk om alle informatie, zoals medische gegevens, te delen en op te nemen in dossiers. Dat betekent echter niet dat bepaalde informatie, waaronder gegevens over gedragsstoornissen, nooit gedeeld mogen worden. In de praktijk zijn namelijk tussen bepaalde partijen hierover afspraken gemaakt. Deze partijen, waaronder

### 3.4 Ontbinding van de huurovereenkomst

Woningcorporaties werken doorgaans toe naar ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde. De juridische hoofdregel is namelijk dat iedere tekortkoming de woningcorporatie de bevoegdheid geeft om de huurovereenkomst te ontbinden. De bevoegdheid tot ontbinding van de huurovereenkomst (en in het verlengde daarvan ontruiming van de huurwoning) ontleent de woningcorporatie aan artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek.<sup>102</sup> Dit artikel bepaalt, voor zover van belang, het volgende:

**Artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek**

*“1. Iedere tekortkoming van een partij in de nakoming van een van haar verbintenissen geeft aan de wederpartij de bevoegdheid om de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, tenzij de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.”*

Als een woningcorporatie overgaat tot ontbinding van de huurovereenkomst, dan betekent dit niet dat de huurder zich niet meer kan verdedigen. Artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek vereist namelijk dat de tekortkoming de ontbinding rechtvaardigt. Op de hoofdregel dat iedere tekortkoming de bevoegdheid geeft tot ontbinding bestaat derhalve een uitzondering, namelijk de situatie dat de tekortkoming van een zodanige aard of geringe betekenis is dat deze ontbinding van de huurovereenkomst niet rechtvaardigt.

Deze uitzondering wordt ook wel aangeduid als de ‘tenzij-clausule’ van het eerste lid van artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek.<sup>103</sup> Als gevolg van deze ‘tenzij-clausule’ kan het zijn dat ontbinding van de huurovereenkomst, gelet op de maatstaven van redelijkheid en billijkheid, achterwege moet blijven.<sup>104</sup>

Indien de kantonrechter heeft vastgesteld dat er sprake is van een tekortkoming, dient hij vast te stellen of de huurder een beroep heeft gedaan op de ‘tenzij-clausule’ van het eerste lid van artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek.

---

bijvoorbeeld de politie en GGZ Nederland, hebben in convenanten afspraken gemaakt over de privacyaspecten bij de uitwisseling van gegevens. Zie bijvoorbeeld het convenant tussen de politie en GGZ Nederland via <http://www.ggznederland.nl/uploads/publication/Convenant%20Politie%20GGZ%202012.pdf>. Daarnaast wordt verwezen naar de *Handreiking gegevensuitwisseling in de bemoeizorg*. Deze handreiking is te raadplegen via <http://www.sisa.rotterdam.nl/media/GGD%20Nederland%20folder%20bemoeizorg%20%282%29.pdf>. Zie verder ook De Wet Politiegegevens en de Wet bescherming persoonsgegevens.

<sup>102</sup> Zie voor meer informatie omtrent ontbinding van een huurovereenkomst De Jonge 2013, p. 153-161 en Kloosterman, Rossel en Van Stempfoort 2014, p. 107 e.v.

<sup>103</sup> Zie over de tenzij-clausule HR 30 november 1984, *NJ* 1985, 232 (Plieger/Van Delft); HR 10 augustus 1992, *NJ* 1992, 715 (Lensink/Kopenhagen); HR 24 november 1995, *NJ* 1996, 160 (Tromp/Regency); HR 22 oktober 1999, *NJ* 2000, 208 (Twickler/R.); HR 4 februari 2000, *NJ* 2000, 562 (Mol/Meijer).

<sup>104</sup> Zie Vols 2015.

De kantonrechter mag niet ambtshalve beoordelen of de tekortkoming de ontbinding met haar gevolgen rechtvaardigt.<sup>105</sup> De Hoge Raad heeft namelijk bepaald dat ambtshalve toetsing in dat geval niet is toegestaan.<sup>106</sup>

Stel dat de huurder een beroep doet op de 'tenzij-clausule' van artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek. De kantonrechter kijkt dan bij de vraag of ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de huurwoning gerechtvaardigd is, onder meer naar de frequentie, de aard en de ernst van de overlast, alsmede naar de onderliggende oorzaken die aan de woonoverlast ten grondslag liggen.

De huurder kan zich verdedigen door te stellen dat de tekortkoming niet dusdanig ernstig is dat ontbinding van de huurovereenkomst gerechtvaardigd is.<sup>107</sup> Hij kan zich ook verdedigen door te zeggen dat ontbinding van de huurovereenkomst en het feit dat hij uit zijn woning wordt gezet, ernstige dan wel onevenredige gevolgen heeft voor hem en zijn gezin (denk aan dakloosheid).<sup>108</sup> Huurders beroepen zich geregeld op speciale omstandigheden, zoals dakloosheid, gezondheidsklachten, ouderdom en/of de aanwezigheid van (jonge) kinderen.<sup>109</sup>

Indien de kantonrechter ontbinding van de huurovereenkomst en/of ontruiming van het gehuurde niet gerechtvaardigd acht, dan zal hij de ontbindingsvordering van de corporatie afwijzen.<sup>110</sup> Als de kantonrechter de verweren van de huurder niet overtuigend vindt, zal hij de ontbindingsvordering toewijzen.<sup>111</sup> In dat geval heeft een huurder in Nederland doorgaans twee weken de tijd om de huurwoning te verlaten.<sup>112</sup>

---

<sup>105</sup> In de kort geding procedure ligt dat iets anders. De rechter dient zich in dat geval slechts te buigen over een ontruimingsvordering en bij de beoordeling van deze vordering moet de rechter bepalen of de vordering in een bodemprocedure een zodanige kans van slagen heeft dat het gerechtvaardigd is op de toewijzing daarvan vooruit te lopen door het treffen van een voorziening. De rechter zal in deze procedure dus eveneens controleren of sprake is van een tekortkoming en of de huurder zich beroept op de tenzij-clausule. Zie Kloosterman, Rossel & Van Stempfoort 2014, pp. 379-380; Rb. Midden-Nederland 30 mei 2013, ECLI:NL:RBMNE:2013:3455; Rb. Amsterdam 8 augustus 2013, ECLI:NL:RBAMS:2013:4935 en Rb. Noord-Holland 4 september 2013, ECLI:NL:RBNHO:2013:7837.

<sup>106</sup> Zie HR 31 december 1993, *NJ* 1994, 317 (Abbas/De Woningbouwvereniging).

<sup>107</sup> Zie Rb. Assen 31 maart 2009, ECLI:NL:RBASS:2009:BI3753.

<sup>108</sup> Zie Rb. Almelo 24 februari 2012, ECLI:NL:RBALM:2012:BV8427.

<sup>109</sup> Zie bijvoorbeeld Rb. Arnhem 17 augustus 2011, ECLI:NL:RBARN:2011:BR5808; Rb. Haarlem 4 juli 2012, ECLI:NL:RBHAA:2012:BX0748 en Rb. Roermond 13 mei 2008, ECLI:NL:RBROE:2008:BD1799. Het kan dus zijn dat de rechter de vordering van de woningcorporatie tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de huurwoning afwijst, omdat hij in verband met het verweer van de huurder de ontbinding en ontruiming ongerechtvaardigd acht. Een exacte hoeveelheid zaken waarin de rechter een dergelijk oordeel uitspreekt is niet bekend, omdat hiernaar (nog) geen onderzoek is verricht.

<sup>110</sup> Zie Rb. Rotterdam 2 februari 2010, ECLI:NL:RBROT:2010:BL1952 en Rb. Alkmaar 19 augustus 2010, ECLI:NL:RBALK:2010:BN4466.

<sup>111</sup> Zie bijvoorbeeld Rb. Breda 23 november 2011, ECLI:NL:RBBRE:2011:BU7156 en Rb. Gelderland 24 mei 2013, ECLI:NL:RBGEL:2013:3915.

<sup>112</sup> De termijn waarbinnen de huurder de woning dient te verlaten kan korter zijn. Dat is vaak het geval in spoedeisende zaken, waarbij een kort geding is aangespannen. Indien ontruiming van de huurwoning dringend is, dan is de termijn waarbinnen de huurder de woning moet ontruimen vaak

Een woningcorporatie die een huurovereenkomst wil laten ontbinden wegens woonoverlast kan dat alleen doen door een gerechtelijke procedure te starten. Een huurder geniet in het Nederlandse privaatrecht namelijk extra bescherming wanneer hij zijn woning dreigt te verliezen en met het oog hierop heeft de wetgever artikel 7:231 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

**Artikel 7:231 Burgerlijk Wetboek**

*“1. Ontbinding van een huurovereenkomst met betrekking tot een gebouwde onroerende zaak alsmede een woonwagen in de zin van artikel 235 en een standplaats in de zin van artikel 236 op de grond dat de huurder tekortgeschoten is in de nakoming van zijn verplichtingen, kan slechts geschieden door de rechter, behoudens in het geval van lid 2 en van artikel 210.”*

*2. (...)*

*3. Van lid 1 kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.*

Op grond van het eerste lid van artikel 7:231 van het Burgerlijk Wetboek kan een huurovereenkomst in beginsel slechts door de burgerlijke rechter worden ontbonden. Alleen indien de huurwoning reeds door de gemeente is gesloten wegens verstoring van de openbare orde en/of drugshandel, kan de woningcorporatie de huurovereenkomst ook door middel van een schriftelijke verklaring ontbinden.<sup>113</sup> De bevoegdheid om een huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden is neergelegd in het tweede lid van artikel 7:231 van het Burgerlijk Wetboek.

**Artikel 7:231 Burgerlijk Wetboek**

*2. De verhuurder kan de overeenkomst op de voet van artikel 267 van Boek 6 ontbinden op de grond dat door gedragingen in het gehuurde de openbare orde is verstoord en het gehuurde deswege op grond van artikel 174a van de Gemeentewet dan wel op grond van een verordening als bedoeld in artikel 174 van die wet is gesloten, door gedragingen in zodanig gebouw in strijd met artikel 2 of 3 van de Opiumwet is gehandeld en het desbetreffende gebouw deswege op grond van artikel 13b van die wet is gesloten, of zodanig gebouw op grond van artikel 17 van de Woningwet is gesloten.*

---

korter. De huurwoning moet dan bijvoorbeeld binnen drie dagen na betekening van het vonnis zijn ontruimd.

<sup>113</sup> Zie artikel 6:267 van het Burgerlijk Wetboek. Voor meer informatie omtrent buitengerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst wordt verwezen naar Vols en Van Wijk 2011, 128 en De Jonge 2013, p. 155-158.

### 3.5 Een huurrechtelijke gedragsaanwijzing

Een huurrechtelijke gedragsaanwijzing is een voor een huurder die woonoverlast veroorzaakt geldend gebod of verbod. Een gebod is een verplichting voor de huurder tot het doen van iets, zoals bijvoorbeeld het gebod om hulpverlening in de woning te aanvaarden of het gebod om een agressiereductietraining te volgen. Een verbod houdt voor een huurder de verplichting in tot het nalaten van iets. Gedacht kan worden aan een verbod om 's nachts harde muziek te draaien, een verbod op het hebben van een bepaald huisdier of een contactverbod.

Er kunnen, gelet op de wijze waarop de gedragsaanwijzingen tot stand komen, twee soorten gedragsaanwijzingen worden onderscheiden, te weten een vrijwillige en een onvrijwillige gedragsaanwijzing. De woningcorporatie kan met de huurder een vrijwillige gedragsaanwijzing aangaan. De term vrijwillig geeft in dat geval aan dat voor de totstandkoming van de gedragsaanwijzing altijd de volledige medewerking van de huurder vereist is. Het is natuurlijk ook heel goed mogelijk dat de huurder niet bereid is om volledig mee te werken aan de gedragsaanwijzing(en). In dat geval kan de woningcorporatie de rechter vragen om de huurder te veroordelen om een of meer gedragsaanwijzingen na te leven. Een gedragsaanwijzing die is opgelegd door de rechter wordt een onvrijwillige gedragsaanwijzing genoemd.

#### 3.5.1 Artikel 3:296 van het Burgerlijk Wetboek

De door de rechter opgelegde gedragsaanwijzing is gebaseerd op artikel 3:296 van het Burgerlijk Wetboek.<sup>114</sup> Artikel 3:296 van het Burgerlijk Wetboek luidt voor zover van belang als volgt:

***Artikel 3:296 Burgerlijk Wetboek***

*“1. Tenzij uit de wet, uit de aard der verplichtingen of uit een rechtshandeling anders volgt, wordt hij die jegens een ander verplicht is iets te geven, te doen of na te laten, daartoe door de rechter op vordering van de gerechtigde, veroordeeld.”*

De huurder die jegens een woningcorporatie en omwonenden op grond van de huurovereenkomst of artikel 7:213 van het Burgerlijk Wetboek verplicht is om geen woonoverlast te veroorzaken, kan daartoe dus door de rechter worden veroordeeld.

De huurrechtelijke gedragsaanwijzing is bedoeld voor de aanpak van onrechtmatige of ernstige woonoverlast. Een gedragsaanwijzing wordt gebruikt indien het probleem niet met informele instrumenten, zoals gesprekken met de woningcorporatie, buurtbemiddeling en/of mediation, kan worden opgelost.

---

<sup>114</sup> Zie *Kamerstukken I* 2001/02, 162, p. 41.



De gedragsaanwijzing is een minder ingrijpend instrument dan het ontbinden van de huurovereenkomst en het ontruimen van het gehuurde. Een gedragsaanwijzing kan worden opgelegd ook als een ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de huurwoning (nog) niet mogelijk zijn.

### **3.5.2 Doelstellingen van de huurrechtelijke gedragsaanwijzing**

Een gedragsaanwijzing beoogt een aantal doeleinden te realiseren.<sup>115</sup> Ten eerste heeft een gedragsaanwijzing tot doel om woonoverlast snel te verminderen en te doen stoppen. In de praktijk blijven veel zaken langdurig in de fase van dossieropbouw steken en komt het in sommige zaken nooit tot een gerechtelijke procedure, terwijl de woonoverlast gewoon voortduurt. Het voortduren van die overlast heeft weer nadelige gevolgen voor de omwonenden.

Ten tweede beoogt de gedragsaanwijzing om de doorlooptijd van procedures te verkorten. Met een huurrechtelijke gedragsaanwijzing is de woningcorporatie minder tijd kwijt aan het opbouwen van het dossier, omdat zij sneller tegen de woonoverlast kan optreden. Een gedragsaanwijzing kan namelijk eerder worden opgelegd dan dat de woningcorporatie een ontbindings- en/of ontruimingsvonnis kan verkrijgen. De eisen die aan de tekortkoming van de huurder worden gesteld, zijn bij een gedragsaanwijzing minder streng dan bij het instrument van ontbinding en ontruiming.

Verder kan de tijd die een woningcorporatie kwijt is aan het voorbereiden en voeren van gerechtelijke procedures worden verkort. Wanneer zij namelijk ten overstaan van de rechter met de huurder een schikking heeft getroffen, dan kan de rechter de zaak vervolgens aanhouden om te kijken of de huurder de gedragsaanwijzing naleeft. Indien blijkt dat hij zich niet aan de gedragsaanwijzing houdt, kan de zaak worden hervat. De kantonrechter zal dan een uitspraak doen. Hij kan dan bijvoorbeeld de vordering van de woningcorporatie tot ontbinding en/of ontruiming toewijzen. Met een dergelijke constructie kan een procedureel voordeel worden behaald, omdat de corporatie in dat geval geen nieuwe gerechtelijke procedure hoeft te starten om de huurder uit de woning te krijgen. Bij de huurrechtelijke gedragsaanwijzing wordt derhalve handig gebruik gemaakt van de procedures om het dossier stap voor stap op te bouwen en kan er tijdswinst worden behaald.

Ten derde heeft de gedragsaanwijzing tot doel dat de verhouding tussen de (ver)huurder en omwonenden verbetert, doordat aan omwonenden het signaal wordt afgegeven dat hun klachten serieus genomen worden en dat getracht wordt om het conflict snel aan te pakken. De procedure is er niet op gericht om door partijen voortdurend bewijs van overlast te laten verzamelen, maar om met de partijen snel tot gedragsaanwijzingen te komen.

---

<sup>115</sup> Zie ook Veen en Vols 2014.

Ten vierde heeft een gedragsaanwijzing als oogmerk om te voorkomen dat de huurder en zijn gezin uit de huurwoning worden gezet. Met een uithuiszetting wordt diep ingegrepen in het privéleven van de huurder en zijn gezin. Ondanks het feit dat in dat geval het probleem voor de omwonenden grotendeels is opgelost, kan de huurder die zijn woning verliest nog dieper in de problemen raken en kan het probleem zich verplaatsen naar een andere woonwijk of gemeente in Nederland.

Ten vijfde heeft een gedragsaanwijzing tot doel dat er wordt gewerkt aan het adresseren van eventuele onderliggende oorzaken van de woonoverlast. Hierbij kan worden gedacht aan psychische problemen, verslavingsproblematiek of problemen binnen het gezin en/of de familie van de huurder.<sup>116</sup> Een huurrechtelijke gedragsaanwijzing tracht derhalve meer oplossingsgericht woonoverlast aan te pakken, door ook aan de onderliggende oorzaken van de overlast te werken.

---

<sup>116</sup> Van Laere, De Wit en Klazinga 2009b, p. 697, 701-703.

## **4. Het verkrijgen van een huurrechtelijke gedragsaanwijzing**

Een woningcorporatie kan bij de bestrijding van woonoverlast in de sociale huursector gebruik maken van huurrechtelijke gedragsaanwijzingen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het inzetten van gedragsaanwijzingen. Wanneer kan de woningcorporatie dit instrument bijvoorbeeld gebruiken en op welke wijze kan zij een huurrechtelijke gedragsaanwijzing verkrijgen? Daarbij worden tevens de belangrijkste procedurele huurrechtelijke bepalingen uiteengezet.

### **4.1 Vereisten voor het verkrijgen van een gedragsaanwijzing**

Voor het verkrijgen van een huurrechtelijke gedragsaanwijzing is vereist dat de huurder tekort is geschoten in de nakoming van de huurovereenkomst of om zich als een goed huurder te gedragen. De huurder heeft dus onrechtmatige woonoverlast veroorzaakt. Voor het verkrijgen van een ontbindings- en ontruimingsvonnis is vereist dat de woningcorporatie meerdere tekortkomingen of een ernstige tekortkoming van de huurder kan aantonen. Belangrijk is dat er voor het opleggen van een huurrechtelijke gedragsaanwijzing geen sprake hoeft te zijn van een ernstige tekortkoming van de huurder. De woningcorporatie hoeft voor het opleggen van een gedragsaanwijzing niet heel veel tekortkomingen van de huurder aan te tonen. Het is echter onmogelijk om op voorhand aan te geven bij hoeveel tekortkomingen van de huurder een huurrechtelijke gedragsaanwijzing kan worden ingezet.

Stel dat de huurder een keer geluidsoverlast heeft veroorzaakt. In dat geval is er sprake van een geringe tekortkoming, waarbij het opleggen van een gedragsaanwijzing (nog) niet gerechtvaardigd is. Wanneer de huurder echter regelmatig geluidsoverlast veroorzaakt kan een huurrechtelijk gedragsaanwijzing wel worden ingezet. In sommige gevallen kan een huurrechtelijke gedragsaanwijzing worden opgelegd als de huurder slechts een keer is tekortgeschoten in de nakoming van de huurovereenkomst en/of hij zich niet als een goed huurder heeft gedragen. Dat is bijvoorbeeld het geval wanneer de huurder zijn buurman heeft bedreigd, hij daarbij fysiek geweld heeft gebruikt waardoor de buurman lichamelijk letsel heeft opgelopen en bekend is dat de huurder 'een kort lontje' heeft. Tevens kan gedacht worden aan een huurder die brandgevaar heeft veroorzaakt of een huurder die zijn woning vervuult.

Het is voldoende als de woningcorporatie kan aantonen dat de huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen die voortvloeien uit de wet (artikel 7:213-7:219 Burgerlijk Wetboek) en de huurovereenkomst. Dat kan door bijvoorbeeld sfeerrapportages van eigen medewerkers, processen-verbaal van de politie, verklaringen van omwonenden en/of foto's of video's te verzamelen.

Voorts is voor het verkrijgen van een huurrechtelijke gedragsaanwijzing vereist dat de overlast dusdanig is, dat de inzet van een gedragsaanwijzing gerechtvaardigd is. Dat betekent dat het niet zo moet zijn dat de woonoverlast (nog) goed met niet-juridische instrumenten kan worden aangepakt. Het stadium van het voeren van een buurtbemiddelingsgesprek of het inzetten van een mediationtraject moet doorlopen zijn en geen soelaas geboden hebben voor het oplossen van het probleem.

Een gedragsaanwijzing kan op drie manieren worden verkregen:

- 1) Een vrijwillige gedragsaanwijzing voorafgaand aan een gerechtelijke procedure;
- 2) Een vrijwillige gedragsaanwijzing tijdens de zitting bij de kantonrechter;
- 3) Een onvrijwillige gedragsaanwijzing via een gerechtelijke procedure;

## **4.2 De procedure om een gedragsaanwijzing te verkrijgen**

Zodra duidelijk is dat de woonoverlast niet kan worden gestopt door het inzetten van informele instrumenten, dient de woningcorporatie te bepalen of zij juridische maatregelen wil gaan treffen. Indien zij besluit juridische stappen tegen de huurder te ondernemen, kan er een dagvaarding worden opgesteld.

### **4.2.1 Het opstellen van een dagvaarding<sup>117</sup>**

Een dagvaarding is het schriftelijke document waarmee de procedure bij de burgerlijke rechter kan worden ingeleid.<sup>118</sup> Een dagvaarding is een exploit, een door de deurwaarder opgemaakte akte, dat aan verscheidene vereisten moet voldoen.<sup>119</sup> Het derde lid van artikel 45 van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering bepaalt, dat een exploit in ieder geval de volgende zaken moet bevatten:

- a) *de datum van de betekening;*
- b) *de naam, en het kantooradres van de corporatie op wiens verzoek de betekening geschiedt;*
- c) *de voornamen, de naam en het kantooradres van de deurwaarder;*
- d) *de naam en de woonplaats van de huurder;*
- e) *degene aan wie afschrift van het exploit is gelaten, onder vermelding van diens hoedanigheid of, indien het exploit elektronisch is gedaan als bedoeld in het tweede lid, het elektronisch adres waaraan afschrift van het exploit is gelaten.*

---

<sup>117</sup> Voor meer informatie wordt verwezen naar Stein 2013.

<sup>118</sup> Zie artikel 78 jo. artikel 261 van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering en

<sup>119</sup> Zie artikel 111, lid 1, jo. artikel 45, lid 1, van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering en Stein 2013, p. 96-111.

Daarnaast stelt artikel 111, tweede lid, van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering nog een aantal aanvullende vereisten waar een dagvaarding aan moet voldoen. Voor het verkrijgen van een gedragsaanwijzing dient de dagvaarding tevens te vermelden:

- a) de door de woningcorporatie gekozen woonplaats in Nederland;*
- b) indien de woningcorporatie bij gemachtigde procedeert, de naam en het adres van de gemachtigde;*
- c) de eis en de gronden daarvan;*
- d) de aanwijzing van de rechter die van de zaak kennisneemt, onder vermelding van het adres van de zittingsplaats waar de zaak moet worden behandeld alsmede, indien de zaak moet worden behandeld in een zittingsplaats waar geen stukken kunnen worden ingediend, het adres waar stukken kunnen worden ingediend;*
- e) de roldatum waartegen wordt gedagvaard en, indien alsdan een terechtzitting plaatsvindt, het uur daarvan;*
- f) de wijze waarop de huurder in het geding moet verschijnen, te weten in persoon of vertegenwoordigd door een gemachtigde en de wijze waarop de huurder kan antwoorden;<sup>120</sup>*
- g) de rechtsgevolgen die intreden als de huurder niet op de voorgeschreven wijze in het geding verschijnt;<sup>121</sup>*
- h) indien meerdere personen de woning huren, het rechtsgevolg dat intreedt indien zij niet allemaal op de voorgeschreven wijze in het geding verschijnen;<sup>122</sup>*
- i) de mededeling dat de huurder geen griffierecht is verschuldigd indien hij in de procedure verschijnt.<sup>123</sup>*

---

<sup>120</sup> Zie ook artikel 82, eerste en tweede lid van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering.

<sup>121</sup> Zie voor die rechtsgevolgen artikel 139 van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering. De rechter kan in dat geval, indien de voorgeschreven termijnen en formaliteiten in acht zijn genomen, tegen de huurder verstek verlenen. Dat betekent dat de rechter constateert dat de huurder niet ter zitting is verschenen. Nadat er tegen de huurder verstek is verleend, ontvangt de woningcorporatie doorgaans binnen twee weken een verstekvonnis. De kantonrechter zal de vorderingen van de woningcorporatie toewijzen, tenzij deze hem onrechtmatig of ongegrond voorkomen. Zie voor meer informatie over verstekverlening tegen de huurder Kloosterman, Rossel en Van Stempfoort 2014, p. 373-374.

<sup>122</sup> Het kan zijn dat er meerdere huurders van de huurwoning zijn, omdat de huurovereenkomst door meer dan één persoon is ondertekent. Alle huurders dienen ervoor te zorgen dat er in of rondom de huurwoning geen overlast wordt veroorzaakt. Indien zij deze verplichting niet nakomen schieten zij allemaal tekort en kunnen er juridische maatregelen worden getroffen. Alle huurders dienen in dat geval te worden gedagvaard. Indien ten minste een van hen voor de rechter is verschenen, dan wordt, als de voorgeschreven formaliteiten en termijnen in acht zijn genomen, tegen de overige huurders verstek verleend. Tussen de woningcorporatie en de huurder die ter zitting is verschenen wordt vervolgens voortgeprocedeerd. Tussen alle partijen wordt één vonnis gewezen, dat als een vonnis op tegenspraak wordt beschouwd. Wanneer er meer dan één huurder is, dient het voorgaande in de dagvaarding te worden vermeld. Zie hiervoor artikel 140 van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering.

<sup>123</sup> Zie artikel 4, lid 1, sub b van de Wet griffierechten burgerlijke zaken.

#### **4.2.2 Wie kan een dagvaarding opstellen?**

De woningcorporatie kan door het uitbrengen van een dagvaarding een procedure aanhangig maken bij de rechtbank. Met die dagvaarding wordt de huurder opgeroepen om op een bepaalde dag voor de rechter te verschijnen. De dagvaarding kan worden opgesteld door een advocaat, een extern ingeschakeld bureau of door een medewerker van de woningcorporatie. In een procedure bij de kantonrechter geldt namelijk geen verplichte procesvertegenwoordiging.<sup>124</sup> Het is aan de woningcorporatie om te bepalen of zij een advocaat of een extern bureau op de zaak zet, of dat zij een van haar medewerkers de dagvaarding laat opstellen.

#### **4.2.3 De kantonrechter als bevoegde rechter om van de zaak kennis te nemen**

In het exploot van de dagvaarding moet duidelijk zijn vermeld welke rechter bevoegd is om van de zaak kennis te nemen. Allereerst dient te worden bepaald wel soort gerecht bevoegd is. De woningcorporatie wil de huurovereenkomst laten ontbinden, de huurwoning laten ontruimen dan wel aan de huurder een of meer gedragsaanwijzingen laten opleggen. In dergelijke zaken is de rechtbank, meer specifiek de kantonrechter, bevoegd om als eerste de zaak te behandelen en over de vorderingen van de woningcorporatie te beslissen.<sup>125</sup> Artikel 42 van de Wet op de Rechterlijke Organisatie bepaalt namelijk dat de rechtbank in beginsel in eerste aanleg kennis neemt van alle burgerlijke zaken. Artikel 93 sub c van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering bepaalt dat zaken betreffende een huurovereenkomst door de kantonrechter worden behandeld en beslist, ongeacht het beloop of de waarde van de vordering.

Vervolgens moet worden bepaald welke rechtbank bevoegd is om van de zaak kennis te nemen. Voor zaken omtrent huurovereenkomsten staat het antwoord op deze vraag in artikel 103 van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering. Dat artikel bepaalt namelijk dat uitsluitend de rechter binnen wiens rechtsgebied het gehuurde of het grootste gedeelte daarvan is gelegen bevoegd is. De plaats waar de huurwoning staat is derhalve bepalend.<sup>126</sup>

---

<sup>124</sup> Zie artikel 79 jo. artikel 80 van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering.

<sup>125</sup> Het betreft in dit geval de absolute competentie van de burgerlijke rechter. Aangezien er bij huurzaken sprake is van een aardzaak is het beloop of de waarde van de vordering irrelevant voor de bevoegdheid van de kantonrechter. Zie ook Stein 2013, p. 68-70.

<sup>125</sup> Zie artikel 79 jo. artikel 80 van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering.

<sup>125</sup> Zie artikel 42 van de Wet op de Rechterlijke Organisatie jo. artikel 93 sub c van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering. Het betreft in dit geval de absolute competentie van de burgerlijke rechter. Een zaak omtrent een huurovereenkomst wordt ook wel een aardzaak genoemd en daarbij geldt dat het beloop of de waarde van de vordering irrelevant is voor de bevoegdheid van de kantonrechter.

<sup>126</sup> In Nederland zijn er sinds 1 januari 2013 elf rechtbanken. De kantonrechter van de rechtbank binnen wiens district de plaats waar de huurwoning staat valt, is bevoegd om over de vorderingen van de woningcorporatie te beslissen. De rechtbanken in Nederland kennen allemaal een aantal zittingsplaatsen. Zij hebben tevens allemaal een zaaksverdelingsreglement vastgesteld. Raadpleging van het zaaksverdelingsreglement wijst uit in welke plaats de huurzaak uiteindelijk zal worden behandeld. In de dagvaarding moet het adres van de zittingsplaats worden vermeld. Het kan zijn dat de zaak moet worden behandeld in een zittingsplaats, maar dat er bij die

#### **4.2.4 De vorderingen van de woningcorporatie<sup>127</sup>**

In het exploit van de dagvaarding moeten onder meer de eis en de gronden daarvan duidelijk worden omschreven. Bij een gedragsaanwijzing bestaat de vordering uit een aantal delen:

1. Primair: ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning;
2. Subsidiair: de gedragsaanwijzing, een veroordeling tot nakoming;
3. Veroordeling van de huurder in de kosten van het geding.

Primair vraagt de woningcorporatie de kantonrechter om de huurovereenkomst te ontbinden en/of om de huurder te veroordelen om de huurwoning te ontruimen. Deze vordering is gebaseerd op artikel 6:265 en artikel 7:213 van het Burgerlijk Wetboek. Een belangrijke vraag is waarom de woningcorporatie primair ontbinding van de huurovereenkomst en/of ontruiming van het gehuurde vordert. Een vordering tot ontbinding en ontruiming ligt om te beginnen juridisch gezien voor de hand. De hoofdregel is immers dat iedere tekortkoming ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt.<sup>128</sup> Daarnaast wordt met het primair vorderen van ontbinding en/of ontruiming het signaal afgegeven dat het blijven veroorzaken van woonoverlast niet zonder gevolgen blijft. Bovendien levert deze vordering de corporatie een voordeel op als de huurder de gedragsaanwijzingen niet nakomt en de rechter de zaak heeft aangehouden. In dat geval hoeft zij geen nieuwe dagvaarding uit te brengen als de huurder de gedragsaanwijzing niet naleeft.

Subsidiair vraagt de corporatie de kantonrechter om de huurder te veroordelen om zijn verplichtingen als goed huurder na te komen. Deze vordering is gebaseerd op artikel 3:296 van het Burgerlijk Wetboek. In de subsidiaire vordering kunnen een of meerdere gedragsaanwijzing(en) worden opgenomen. Een gedragsaanwijzing bevat verboden en/of geboden waar de huurder zich aan dient te houden. Het zijn verplichtingen voor de huurder om iets na te laten of om juist iets te doen. Een huurder kan bijvoorbeeld verplicht worden om zijn tuin te onderhouden of om zijn honden niet meer in de tuin uit te laten.

---

zittingsplaats geen processtukken kunnen worden ingediend. In dat geval dient naast het adres van de zittingsplaats tevens het adres waar de processtukken kunnen worden ingediend te worden vermeld. Zie artikel 1 van de Wet op de Rechterlijke indeling, artikel 21 van de Wet op de Rechterlijke Organisatie en artikel 111, lid 2, sub e van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering. De zaaksverdelingsreglementen zijn te raadplegen via [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

<sup>127</sup> Zie voor een voorbeeld van een dagvaarding en een voorbeeld van deze vorderingen bijlage B 'Voorbeeld van een dagvaarding' op pagina 66 tot en met pagina 70 van dit rapport.

<sup>128</sup> zie hiervoor HR 31 december 1993, *NJ* 1994, 317

Het is mogelijk om aan de gedragsaanwijzing een dwangsom te koppelen.<sup>129</sup> Dit vergroot de mogelijkheden om de gedragsaanwijzing te handhaven. De huurder is dan namelijk voor iedere dag dat hij de gedragsaanwijzing niet naleeft, aan de woningcorporatie een geldsom verschuldigd. Bij het bepalen van de hoogte van de dwangsom dient er rekening mee te worden gehouden, dat de dwangsom voor de huurder een financiële prikkel moet zijn om de gedragsaanwijzing na te leven.

Bij de huurrechtelijke gedragsaanwijzing is het raadzaam om in de dagvaarding aan de gedragsaanwijzing(en) een dwangsom te koppelen.<sup>130</sup> De woningcorporatie kan later, wanneer de gedragsaanwijzing is opgelegd, gaan kijken of er eventueel bijzondere omstandigheden zijn op grond waarvan moet worden besloten dat zij niet overgaat tot het innen van de dwangsom(men). Een voorbeeld van een bijzondere situatie is een huurder die wel probeert om zich aan de gedragsaanwijzingen te houden en die dus wel meewerkt, maar waarbij het niet lukt om helemaal aan de gedragsaanwijzing(en) te voldoen.

Het kan zijn dat de woningcorporatie ervoor kiest om geen dwangsom aan de gedragsaanwijzing te koppelen. Als gevolg hiervan heeft de corporatie minder mogelijkheden om de gedragsaanwijzing te handhaven. De woningcorporatie mist namelijk de mogelijkheid om via een financiële prikkel naleving af te dwingen en/of de huurder uiteindelijk te gijzelen.<sup>131</sup> De woningcorporatie kan in dat geval de gedragsaanwijzingen alleen handhaven door middel van het verkrijgen van een ontbindings- en/of ontruimingsvonnis.

Het is belangrijk om de huurrechtelijke gedragsaanwijzingen zo precies mogelijk te omschrijven. Dat betekent dat duidelijk moet zijn wat er precies van de huurder wordt verlangd. Hoe moet een dergelijke vordering er uit zien? De corporatie en haar gemachtigde kunnen hiervoor inspiratie opdoen uit de burennrechtelijke jurisprudentie over overlast waarbij op grond van artikel 5:37 van het Burgerlijk Wetboek geboden of verboden zijn gevorderd. Verder kunnen bepalingen uit zogenaamde laatste-kans-overeenkomsten een bron van inspiratie zijn. De woningcorporatie geeft de huurder in dat geval een allerlaatste kans. In dergelijke overeenkomsten worden vaak gedragsaanwijzingen opgenomen waaraan de huurder zich dient te houden.

---

<sup>129</sup> Zie voor het opleggen en het verbeuren van een dwangsom artikel 611a e.v. van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering, Stein 2013, p. 359 en p. 378-383 en Jongbloed 2007.

<sup>130</sup> Ook wanneer er bij de overlastgevende huurder niks te halen is, kan een dwangsom voor de huurder een financiële prikkel zijn om zich aan de gedragsaanwijzing te houden.

<sup>131</sup> Indien de huurder weigert om een verbeurde dwangsom te betalen kan de woningcorporatie de rechter eventueel vragen om de huurder voor een paar dagen te gijzelen. Gijzeling ofwel lijfsdwang is geregeld in artikel 585 van het Wetboek van burgerlijke rechtsvordering. Het is een indirect executiemiddel dat als ultimum remedium kan worden ingezet. De rechter zal de mogelijkheid tot het toepassen van lijfsdwang pas overwegen, indien vast staat dat de contractuele boeten of de dwangsom geen effect heeft. Zie Stein 2013, p. 383 en Jongbloed, 2007, p. 100. Voor een voorbeeld met betrekking tot gijzeling wordt verwezen naar een uitspraak van de voorzieningenrechter van de Rechtbank Utrecht, Rb. Utrecht 14 maart 2008, *LJN* BC6701 en een andere uitspraak van de voorzieningenrechter van de Rechtbank Utrecht, te weten Rb. Utrecht 9 juli 2008, *LJN* BD6624.



In de praktijk worden deze overeenkomsten pas met de huurder gesloten, nadat de woningcorporatie een ontbindings- en/of ontruimingsvonnis heeft gekregen. De gedragsaanwijzingen die doorgaans in laatste-kans-overeenkomsten worden opgenomen kunnen ook al eerder, namelijk met toepassing van artikel 3:296 van het Burgerlijk Wetboek, aan de huurder worden opgelegd.<sup>132</sup>

Het is voorts van belang om in overleg te treden met onder meer de politie of de gemeente. Als hulpverlening een onderdeel is van de huurrechtelijke gedragsaanwijzing, bijvoorbeeld omdat de woonoverlast wordt veroorzaakt doordat de huurder een psychisch probleem heeft, is het voor de woningcorporatie van belang om ook alvast met hulpverleners overleg te plegen over de mogelijkheden van hulpverlening. Hiermee wordt voorkomen dat deze instanties verrast zijn als de woningcorporatie bij de rechter een of meer gedragsaanwijzingen vordert, terwijl deze instanties bij de uitvoering van de gedragsaanwijzing(en) betrokken zijn. Bovendien weten die instanties of andere informele instrumenten hebben geholpen en kunnen zij adviseren over de inhoud van een gedragsaanwijzing omdat zij op de hoogte zijn van de eventuele onderliggende problemen.

Ten slotte eist de woningcorporatie tevens dat de rechter de huurder krachtens artikel 237 van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering veroordeelt in de kosten van het geding.<sup>133</sup> De woningcorporatie moet in de dagvaarding motiveren waarom zij ontbinding en ontruiming, de oplegging van een of meer gedragsaanwijzingen en een kostenveroordeling vordert. Daarbij moet worden aangegeven dat de huurder woonoverlast veroorzaakt en dient te worden omschreven waaruit de overlastgevende gedragingen bestaan en hoe de woonoverlast heeft plaatsgevonden.

Het is bovendien raadzaam om de rechter te vragen om het vonnis op grond van artikel 233 van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.<sup>134</sup> Het kan namelijk voorkomen dat de huurder hoger beroep instelt tegen het vonnis van de rechtbank. Wanneer de rechter het vonnis in dat geval uitvoerbaar bij voorraad heeft verklaard, dan heeft het ingestelde hoger beroep geen schorsende werking. Dat betekent dat de corporatie niet hoeft te wachten met het uitvoeren van het vonnis. Zij kan de deurwaarder gewoon opdracht geven om het vonnis onmiddellijk uit te voeren.<sup>135</sup>

---

<sup>132</sup> Voor meer informatie omtrent laatste-kans-overeenkomsten wordt verwezen naar Huberts en Vols 2011 en naar subparagraaf 5.3.2 'Het sluiten van een laatste-kans-overeenkomst', van hoofdstuk 5 'Toezicht en handhaving' op pagina 56 van dit rapport.

<sup>133</sup> Zie voor meer informatie omtrent kostenveroordeling Stein 2013, p. 214-220 en Kloosterman, Rossel en Van Stempfoort 2014, p. 376.

<sup>134</sup> Voor meer informatie omtrent het uitvoerbaar bij voorraad verklaren van een vonnis wordt verwezen naar. Stein 2013., p. 109 en p. 213 en Kloosterman, Rossel en Van Stempfoort 2014, p. 377-378.

<sup>135</sup> Zie artikel 233 jo. artikel 350 van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering. Zie het tenuitvoerleggen van vonnissen Stein 2013, p. 213 en p. 239-240.

### **4.3 Een gedragsaanwijzing voorafgaand aan de gerechtelijke procedure**

Zodra er een dagvaarding is opgesteld, is het goed om na te gaan of de huurder in dit stadium bereid is om vrijwillig een huurrechtelijke gedragsaanwijzing aan te gaan. Dit kan telefonisch geschieden, maar bij voorkeur gebeurt dit door de huurder uit te nodigen voor een gesprek op locatie. Bij een gesprek op locatie kunnen naast de woningcorporatie en de huurder eventueel ook de burenhulpverleners, medewerkers van de gemeente of medewerkers van de politie aanwezig zijn.

Indien de huurder bereid is om het probleem op te lossen door middel van het aangaan van een gedragsaanwijzing, kan met hem een vrijwillige gedragsaanwijzing worden aangegaan. De vrijwillige gedragsaanwijzing kan worden neergelegd in een vaststellingsovereenkomst.

Een vaststellingsovereenkomst is een overeenkomst waarbij in dit geval de woningcorporatie en de huurder de door hen gemaakte afspraken, om het probleem van de woonoverlast op te lossen en woonoverlast in de toekomst te voorkomen, vastleggen.

De bevoegdheid tot het sluiten van een vaststellingsovereenkomst is neergelegd in artikel 7:900 van het Burgerlijk Wetboek. In de vaststellingsovereenkomst moeten de woonoverlast en de gedragsaanwijzing(en) duidelijk worden omschreven, zodat voor de huurder duidelijk is aan wat voor gebod of verbod hij zich dient te houden.

In verband met de handhaafbaarheid van de gedragsaanwijzing kan in de vaststellingsovereenkomst worden opgenomen, dat de huurder bij niet-naleving van de gedragsaanwijzing aan de woningcorporatie een contractuele boete verschuldigd is. De contractuele boete vindt in dat geval zijn grondslag in artikel 6:91 van het Burgerlijk Wetboek. De vaststellingsovereenkomst wordt aan de huurovereenkomst gehecht. Gedurende een bepaalde periode moet vervolgens worden gekeken of de huurder de vrijwillige gedragsaanwijzing naleeft. Bij naleving van de gedragsaanwijzing zal verdere interventie van de corporatie niet nodig zijn. Het kan echter ook zo zijn dat de huurder zich niet aan de gedragsaanwijzing houdt en dat de woonoverlast gewoon voortduurt. In dat geval dient de huurder te worden gedagvaard en zal hij op een bepaalde datum voor de rechter moeten verschijnen. De woningcorporatie kan in dat geval een ontbinding van de huurovereenkomst, ontruiming van het gehuurde en/of de naleving van een of meer gedragsaanwijzingen vorderen. Indien de corporatie een gedragsaanwijzing vordert, kan zij aan de gedragsaanwijzing(en) een dwangsom koppelen.

#### 4.4 Het begin van de dagvaardingsprocedure<sup>136</sup>

Als de huurder geen vrijwillige gedragsaanwijzing wil aangaan of wanneer hij zich niet aan de vrijwillige gedragsaanwijzing houdt, dient de huurder te worden gedagvaard. De woningcorporatie of diens gemachtigde stuurt de dagvaarding in dat geval naar een deurwaarderskantoor. Het exploit van de dagvaarding moet namelijk door een deurwaarder aan de huurder worden betekend (uitgereikt).

Een dagvaarding kan op verschillende manieren worden betekend.<sup>137</sup> De deurwaarder kan naar de huurwoning gaan en de dagvaarding aan de huurder overhandigen. Wanneer de huurder de dagvaarding in ontvangst neemt, is er sprake van een betekening in persoon.<sup>138</sup> Het kan ook zo zijn dat de huurder op dat moment niet thuis is. De deurwaarder kan de dagvaarding dan achterlaten bij bijvoorbeeld een gezinslid van de huurder of een andere persoon die in de huurwoning aanwezig is en het aannemelijk is dat de dagvaarding de huurder tijdig zal bereiken.<sup>139</sup> Indien de deurwaarder niemand aantreft bij de huurwoning dan wel de huurder, een gezinslid of de andere in de woning aanwezige persoon de dagvaarding niet in ontvangst wil nemen, laat de deurwaarder een afschrift in een gesloten enveloppe achter bij de huurwoning.<sup>140</sup>

De betekening van de dagvaarding waarborgt dat de huurder ervan op de hoogte is of kan zijn dat en waarom hij op een bepaalde datum voor de rechter moet verschijnen. Vanaf het moment dat de dagvaarding aan de huurder is betekend, is de zaak aanhangig bij de rechtbank.<sup>141</sup> De zaak dient voorts bij de rechtbank op de rol te worden gezet.<sup>142</sup> De woningcorporatie of diens gemachtigde moet het exploit van de dagvaarding, alsmede de stukken die dienen ter onderbouwing van de vordering en het bewijs van de stellingen van de woningcorporatie opsturen naar de rechtbank die bevoegd is om van de zaak kennis te nemen.<sup>143</sup> De griffier schrijft de zaak uiteindelijk in op de rol.<sup>144</sup> De datum waarop de huurder voor de rechter moet verschijnen wordt de roldatum genoemd. De rechtbanken in Nederland hebben meestal vaste roldagen. Op die dagen vindt er een rolzitting bij de kantonrechter plaats.<sup>145</sup>

---

<sup>136</sup> In verband met het onderwerp van dit rapport is ervoor gekozen om slechts de belangrijkste procedurele huurrechtelijke bepalingen uit te werken. Voor meer informatie over de procedure bij de kanontrechter wordt verwezen naar Stein 2013, p. 267-270.

<sup>137</sup> Zie artikel 46 tot en met artikel 64 van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering.

<sup>138</sup> Zie artikel 46 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering.

<sup>139</sup> Artikel 46, eerste lid, van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

<sup>140</sup> Zie artikel 46, derde lid, en artikel 47 van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering.

<sup>141</sup> Zie artikel 125 van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering.

<sup>142</sup> Een rol is een lijst van de rechtbank waarop alle bij die rechtbank aanhangige zaken staan.

<sup>143</sup> Zie artikel 125 tweede lid van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering, artikel 3.1 artikel 3.4 van het Landelijk procesreglement voor rolzaken kanton.

<sup>144</sup> Zie artikel 125, vierde lid van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering.

<sup>145</sup> Een rolzitting is een zitting in civiele zaken waar procedurele beslissingen worden genomen en de stukken van de partijen worden uitgewisseld. Het verschilt per rechtbank op welke dag of op welke dagen er rolzittingen plaatsvinden. De rolzitting is een zitting bij een enkelvoudige kamer

De huurder kan voorafgaand aan of op de rolzitting schriftelijk een conclusie van antwoord indienen.<sup>146</sup> In dat schriftelijke document geeft de huurder aan waarom hij het niet eens is met de vorderingen en stellingen van de woningcorporatie, vermeldt hij eventuele bewijsmiddelen en getuigen die door de rechter kunnen worden gehoord. De huurder kan er ook voor kiezen om een mondelinge conclusie van antwoord te nemen.<sup>147</sup> In dat geval verschijnt hij op de rolzitting om zich mondeling te verweren tegen de eis en stellingen van de woningcorporatie.

De griffier maakt op de rolzitting aantekeningen van het mondelinge verweer van de huurder. De griffier werkt na afloop van de rolzitting de aantekeningen uit in een conclusie van antwoord, die vervolgens aan alle betrokken procespartijen wordt toegezonden.<sup>148</sup> Een huurder die de vordering van de woningcorporatie erkent, hoeft geen conclusie van antwoord te nemen.<sup>149</sup> De conclusie van antwoord is, evenals het exploit van de dagvaarding een belangrijk processtuk in de civiele dagvaardingsprocedure. De rechter zal vervolgens bepalen hoe de zaak verder zal worden afgehandeld.<sup>150</sup> In veel gevallen zal de rechter een comparitie na antwoord (ook wel een comparitie van partijen) gelasten.<sup>151</sup>

---

van de rechtbank, bestaande uit de rolrechter en de griffier. Zie artikel 15 van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering en het Landelijk procesreglement voor rolzaken kanton. Het Landelijk procesreglement voor rolzaken kanton is te vinden via <http://www.rechtspraak.nl>.

<sup>146</sup> Zie artikel 82, eerste en tweede lid, van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering en artikel 2.1 van het Landelijk procesreglement voor rolzaken kanton. Indien de huurder voorafgaand aan de rolzitting een schriftelijke conclusie van antwoord heeft ingediend, hoeft de huurder niet meer op de rolzitting te verschijnen. Voor het begrip conclusie van antwoord wordt verwezen naar de lijst met juridische terminologie in bijlage A van dit rapport.

<sup>147</sup> Artikel 82, eerste en tweede lid, van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering, artikel 2.6 van het Landelijk procesreglement voor rolzaken kanton en Kloosterman, Rossel en Van Stempfoort 2014, p. 374.

<sup>148</sup> Zie artikel 2.6 van het Landelijk procesreglement voor rolzaken kanton.

<sup>149</sup> Zie voor een gerechtelijke erkenning artikel 154 van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering.

<sup>150</sup> Indien de huurder niet op de rolzitting is verschenen en de voorgeschreven termijnen en formaliteiten in acht zijn genomen, zal de kantonrechter tegen de huurder verstek verlenen. De vordering van de woningcorporatie zal in dat geval worden toegewezen, tenzij de vordering de kantonrechter onrechtmatig of ongegrond voorkomt. Zie voor de regeling van verstekverlening artikel 139 e.v. van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering en Stein 2013, p. 46, p. 109, p. 116-117 en p. 231-235.

<sup>151</sup> Artikel 131 van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering bepaalt dat de rechter een comparitie na antwoord kan gelasten, tenzij hij oordeelt dat de zaak daartoe niet geschikt is. De rechter beslist uiterlijk binnen twee weken nadat de huurder een conclusie van antwoord heeft genomen of er een comparitie na antwoord zal plaatsvinden. Zie ook artikel 4.1 van het Landelijk procesreglement voor rolzaken kanton.

## 4.5 De comparitie na antwoord

Een comparitie na antwoord is een zitting waarbij zowel de woningcorporatie als de huurder voor de rechter verschijnen, nadat beide partijen hun standpunten schriftelijk of mondeling hebben toegelicht. De rechter kan deze zitting gebruiken om (extra) informatie van de woningcorporatie en de huurder te verkrijgen.<sup>152</sup> Daarnaast is het gebruikelijk om tijdens de comparitie te kijken of partijen door middel van het sluiten van een compromis tot een oplossing van het probleem kunnen komen.<sup>153</sup> Partijen kunnen namelijk in overleg met elkaar treden en gezamenlijk tot een of meer gedragsaanwijzingen komen. Zij spreken dan af dat de huurder zich aan bepaalde gedragsaanwijzing(en) zal moeten houden.

De rechter zal door middel van het wijzen van een tussenvonnis een comparitie na antwoord bepalen.<sup>154</sup> In het tussenvonnis zal de rechter onder meer aangeven wat het doel van de comparitie is en hoeveel tijd er voor de zitting is gereserveerd. In het tussenvonnis kunnen ook belangrijke vragen staan die de kantonrechter in ieder geval nog aan de woningcorporatie dan wel de huurder wil stellen. Bovendien staat in het tussenvonnis vermeld dat en binnen welke termijn (een van) beide partijen nog voorafgaand aan de comparitie na antwoord stukken moeten overleggen.<sup>155</sup>

### 4.5.1 De voorbereiding van de zitting

Indien de kantonrechter in een tussenvonnis heeft bepaald dat er een comparitie na antwoord dient plaats te vinden, ontvangen de woningcorporatie en de huurder (of diens vertegenwoordigers) van de griffie van de rechtbank een schriftelijke uitnodiging voor de comparitie. In die uitnodiging staat wanneer zij voor de rechter moeten verschijnen. Indien het gewenst is dat andere belanghebbenden, zoals de wijkagent, hulpverleners, gemeenteambtenaren en/of omwonenden bij de comparitie aanwezig zijn, dan kunnen de woningcorporatie en de huurder deze betrokkenen uitnodigen voor en meenemen naar de zitting.

In de praktijk wordt een comparitie van partijen vaak benut om te kijken of de zaak kan worden geschikt.<sup>156</sup> Wellicht gaat de huurder ter zitting akkoord met een vrijwillige gedragsaanwijzing. Daarom is het voor de woningcorporatie van belang om alvast na te denken over wat er in een eventueel met de huurder te sluiten vaststellingsovereenkomst moet worden opgenomen.<sup>157</sup>

---

<sup>152</sup> Zie artikel 88 jo. artikel 131 van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering.

<sup>153</sup> Zie artikel 87 jo. artikel 131 van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering.

<sup>154</sup> Artikel 232 van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering. Voor meer informatie omtrent tussenvonnissen wordt verwezen naar Stein 2013, p. 208-209.

<sup>155</sup> Zie voor de inhoud van het tussenvonnis artikel 4.3 van het Landelijk procesreglement voor rolzaken kanton.

<sup>156</sup> Artikel 87 van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering.

<sup>157</sup> Zie voor het begrip vaststellingsovereenkomst artikel 7:900 van het Burgerlijk Wetboek en de lijst met juridische terminologie in bijlage A van dit rapport.

Het is raadzaam om voorafgaand aan de zitting een vaststellingsovereenkomst in conceptvorm voor te bereiden en na te denken over de inhoud daarvan. Voor de inhoud van de vaststellingsovereenkomst kunnen laatste-kans-overeenkomsten die in de praktijk geregeld met een huurder worden gesloten een handig hulpmiddel zijn. Daarnaast is het aan te bevelen om in deze fase eventueel hulpverlenende instanties, zoals de geestelijke gezondheidszorg en verslavingszorg, te betrekken in het opstellen van een concept gedragsaanwijzing.

#### **4.5.2 De zitting**

Op de dag van de comparitie verschijnen beide partijen voor de rechter. De rechter zal de standpunten van de woningcorporatie en huurder aanhoren en een partij of beide partijen vragen stellen om meer informatie te verkrijgen.<sup>158</sup>

De rechter zal als eerste het woord geven aan de woningcorporatie of diens vertegenwoordiger als eisende partij. De woningcorporatie of diens vertegenwoordiger dient in dat geval aan te geven dat de huurder overlast veroorzaakt en dat sprake is van een tekortkoming. Daarbij wordt aangegeven waaruit die overlastgevende gedragingen bestaan en hoe vaak de huurder woonoverlast veroorzaakt. Daarnaast is het belangrijk om aan te geven waarom de woningcorporatie een gerechtelijke procedure heeft gestart. Hierbij kan worden uitgelegd dat de woonoverlast (grote) gevolgen heeft voor omwonenden en dat minder ingrijpende maatregelen niet hebben gewerkt.

De rechter zal vervolgens het woord aan de huurder geven en vervolgens een partij of beide partijen vragen stellen. Het kan bijvoorbeeld zijn dat de rechter van de woningcorporatie meer wil weten over de feitelijke woonsituatie binnen het wooncomplex. Het kan ook zijn dat de rechter van een drugsverslaafde huurder die een afkickprogramma volgt, wil weten wat de huidige stand van zaken met betrekking tot het clean worden is.

Vervolgens kunnen beide partijen nog een keer over en weer reageren op elkaars standpunten. Daarna zal de kantonrechter onderzoeken of een schikking wellicht tot de mogelijkheden behoort. Hij zal aan de woningcorporatie en de huurder vragen of beiden bereid zijn om met de andere partij te gaan praten. Indien de woningcorporatie en de huurder bereid zijn om te kijken of zij er onderling uit kunnen komen, zal de rechter de zitting voor een bepaalde tijd schorsen. Beide partijen hebben dan de gelegenheid om op de gang met elkaar te praten en te kijken of zij er onderling uit kunnen komen.

---

<sup>158</sup> Hierna wordt de procedure zoals die gebruikelijk is besproken. Er is geen vaste procedure die de kantonrechter dient te volgen. Van deze procedure kan worden afgeweken, bijvoorbeeld indien een comparitie slechts tot doel heeft om inlichtingen te verkrijgen. Het kan dan zijn dat de woningcorporatie direct nadat zij als eerste het woord heeft gekregen een aantal vragen van de kantonrechter dient te beantwoorden, voordat de kantonrechter het woord aan de huurder geeft en vice versa.

Wanneer de zitting wordt voortgezet en partijen er onderling uit zijn gekomen, wordt er een vaststellingsovereenkomst of een proces-verbaal opgesteld.<sup>159</sup> Daarin kan een vrijwillige gedragsaanwijzing worden opgenomen en worden bepaald dat de huurder bij niet naleving van de huurrechtelijke gedragsaanwijzing aan de woningcorporatie een contractuele boete is verschuldigd.<sup>160</sup> Het opnemen van een contractuele boete kan de handhaafbaarheid van de gedragsaanwijzing bevorderen. Het is een financiële prikkel voor de huurder om zich aan de gedragsaanwijzing te houden. De vaststellingsovereenkomst of het proces-verbaal dient de woningcorporatie samen met de huurder te ondertekenen.<sup>161</sup>

Indien de woningcorporatie samen met de huurder de vaststellingsovereenkomst of het proces-verbaal heeft ondertekend, moet zij de rechter vragen om de zaak aan te houden. Daarmee wordt het geven van een eindbeslissing voor bijvoorbeeld drie maanden of een half jaar uitgesteld. Het aanhouden van de zaak is wenselijk, omdat daarmee een rechterlijke controlemogelijkheid wordt gecreëerd.<sup>162</sup> De rechter zal de huurder een bepaalde termijn, bijvoorbeeld drie maanden of een half jaar, geven om de gedragsaanwijzingen na te leven. Daarna zal de rechter kijken of en zo ja, in welke mate de huurder zich aan de gedragsaanwijzing(en) heeft gehouden. Daarnaast is aanhouding van de zaak wenselijk, omdat de corporatie geen nieuwe dagvaardingsprocedure hoeft te starten als de huurder de gedragsaanwijzing niet nakomt. Hiermee kan de procedure om een ontbindings- en ontruimingsvonnis te verkrijgen aanzienlijk worden verkort. Dit levert voordelen op voor de corporatie en omwonenden, omdat er snel een einde komt aan de overlast en er sneller weer een ongestoord woongenot is voor de buurtbewoners.

Het kan zijn dat de huurder zich aan de vaststellingsovereenkomst houdt door de gedragsaanwijzing na te leven en dat er door omwonenden geen woonoverlast meer wordt ervaren. In dat geval eindigt daarmee de tussenkomst van de woningcorporatie in de zaak.

---

<sup>159</sup> Artikel 7:900 Burgerlijk Wetboek jo. artikel 87 lid 3 Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering.

<sup>160</sup> De contractuele boete is in dat geval gebaseerd op artikel 6:91 van het Burgerlijk Wetboek.

<sup>161</sup> Indien partijen ter comparitie een schikking treffen wordt doorgaans een proces-verbaal opgesteld. De zaak is in dat geval afgedaan en met het proces-verbaal verkrijgt de corporatie direct een executoriale titel. Bij de vrijwillige gedragsaanwijzing vraagt de woningcorporatie, indien nodig, om een aanhouding van de zaak. Hiermee kan een rechterlijke controle op de naleving van de gedragsaanwijzing(en) worden verkregen. Het is nog onduidelijk of de schikking in dat geval zal worden vastgelegd in een proces-verbaal of dat het beter is om tussen partijen een vaststellingsovereenkomst af te sluiten. De *Pilot gedragsaanwijzing woonoverlast* zal uit moeten wijzen of kantonrechters bereid zijn om zaken aan te houden en zo ja op welke manier de afspraken die de woningcorporatie samen met de huurder heeft gemaakt worden vastgelegd.

<sup>162</sup> Voor het creëren van een rechterlijke controlemogelijkheid is gekeken naar de manier waarop in de VS overlast wordt bestreden. In de VS houden rechters bij ‘problem-solving courts’ toezicht op de naleving van door hen opgelegde bevelen. Zij controleren door middel van tussentijdse checks of en zo ja in hoeverre de overlastveroorzakers zich aan de bevelen houden. Zie voor de wijze waarop in de VS overlast wordt aangepakt en de rechterlijke controlemogelijkheden van de rechters Winick en Wexler 2003, p. 5 en subparagraaf 2.3.3 ‘Problem-solving justice’ op de pagina’s 19 en 20 van dit rapport.

Indien de zaak door de rechter was aangehouden, dan kunnen beide partijen de rechter verzoeken om de zaak op de rol door te halen of kan de rechter een uitspraak doen in die zin dat hij de vorderingen van de corporatie zal afwijzen.<sup>163</sup> Er kan zich echter ook de situatie voordoen dat de huurder de vrijwillige gedragsaanwijzing niet naleeft en gewoon doorgaat met het veroorzaken van woonoverlast. Als de rechter de eerdere zaak heeft aangehouden en de huurder zich niet aan de afspraken houdt kan alsnog een uitspraak worden verkregen, zonder dat daarvoor opnieuw een dagvaarding moet worden uitgebracht.

De rechter kan oordelen dat hij de zaak niet voor een bepaalde tijd wil aanhouden. Het kan zijn dat een rechter de zaak bijvoorbeeld niet wil aanhouden omdat hij van oordeel is dat de zaak zich niet voor een aanhouding leent. Dat kan het geval zijn indien de huurder met een complexe problematiek kamt, die niet binnen drie maanden tot een half jaar kan worden opgelost en/of waarbij de huurder in verband met zijn behandeling zal worden opgenomen. In het laatste geval zal de huurder geen woonoverlast meer veroorzaken, aangezien hij gedurende een bepaalde perioden niet meer in en/of rondom de huurwoning aanwezig zal zijn. Het kan ook zijn dat de rechter van oordeel is dat hij er slechts is om het geschil te beslechten en hij derhalve (direct) een eindoordeel wil geven.<sup>164</sup>

Indien de rechter de zaak niet heeft aangehouden, is de zaak met het sluiten van de vaststellingsovereenkomst of de opstelling van het proces-verbaal voor de rechter afgedaan. De corporatie dient in dat geval met de reeds gesloten vaststellingsovereenkomst dan wel het reeds opgestelde proces-verbaal in de hand alsnog een gerechtelijke procedure te beginnen om de huurovereenkomst te ontbinden en/of de huurwoning te ontruimen. De corporatie vordert in dat geval dat de rechter de huurovereenkomst zal ontbinden en/of dat hij de huurder veroordeelt om de huurwoning te verlaten. De vraag is dan natuurlijk wat de eerdere procedure voor zin heeft gehad. De reeds met de huurder gesloten vaststellingsovereenkomst of het opgestelde proces-verbaal met daarin de vrijwillige gedragsaanwijzing en het feit dat de woonoverlast niet is gestopt, leveren een procedureel voordeel op. Hiermee heeft de corporatie namelijk het dossier verder opgebouwd. De rechter zal, naar verwachting, in een dergelijk geval sneller overgaan tot een toewijzing van de vordering tot ontbinding en ontruiming: het is immers duidelijk dat er een tekortkoming is en dat eerder tevergeefs naar een andere oplossing is gezocht.

---

<sup>163</sup> Zie voor het doorhalen op de rol artikel 246 van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering en artikel 7.1 tot en met artikel 7.4 van het Landelijk procesreglement voor rolzaken kanton.

<sup>164</sup> De *Pilot gedragsaanwijzing woonoverlast* moet uitwijzen in hoeverre rechters bereid zijn om een zaak al dan niet aan te houden.



Het kan zijn dat partijen op de zitting niet nader tot elkaar zijn gekomen en dat de huurder weigert om een vaststellingsovereenkomst met daarin een vrijwillige gedragsaanwijzing te ondertekenen. In dat geval dient de rechter vonnis te wijzen, en ontvangt de woningcorporatie doorgaans binnen vier weken het vonnis.<sup>165</sup>

#### **4.6 De uitspraak van de rechter**

Indien een rechter vonnis dient te wijzen dan kan hij de primaire vordering toewijzen, de subsidiaire vordering toewijzen of beide vorderingen afwijzen. Hieronder zullen deze mogelijkheden kort worden besproken.

##### **4.6.1 De rechter wijst de primaire vordering toe**

Het kan zijn dat de rechter de primaire vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde toewijst. Dat is het geval indien ontbinding en ontruiming, gelet op de mate waarin woonoverlast is veroorzaakt, gerechtvaardigd is. Dat kan zijn omdat de huurder bijvoorbeeld niet wil meewerken aan het terugdringen van of doen stoppen van de woonoverlast.

Het kan ook zijn dat de tekortkoming van de huurder zodanig ernstig is dat slechts het ontbinden van de huurovereenkomst en het uit huis zetten van de overlastgever een billijke oplossing is. De rechter komt in dat geval niet meer toe aan het beoordelen van de subsidiaire vordering, aangezien hij de primaire vordering van de woningcorporatie toewijst.

##### **4.6.2 De rechter wijst de subsidiaire vordering toe**

Het kan ook zo zijn dat de huurder woonoverlast veroorzaakt, maar dat de huurder aannemelijk maakt dat de woonoverlast niet zodanig ernstig is of zijn belangen zo groot zijn, dat het een ontbinding van de huurovereenkomst en een ontruiming van het gehuurde niet rechtvaardigt. In dat geval zal de rechter gaan kijken of het probleem ook met een minder ingrijpend middel dan een gedragsaanwijzing kan worden aangepakt.<sup>166</sup>

Als de rechter van oordeel is dat een gedragsaanwijzing tot de mogelijkheden behoort, dan zal hij de primaire vordering afwijzen en de subsidiaire vordering toewijzen. Daarvoor is vereist dat er sprake is van een tekortkoming. Dat betekent dat de huurder zijn verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst en/of de wet niet is nagekomen. Hij heeft zich niet als een goed huurder gedragen. Het is niet noodzakelijk dat er sprake is van een ernstige tekortkoming van de huurder en evenmin is vereist dat de tekortkoming de huurder kan worden toegerekend. Het is niet vereist dat de huurder verwijtbaar heeft gehandeld.<sup>167</sup>

---

<sup>165</sup> Zie artikel 87, derde en vierde lid van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering en artikel 2.12 van het Landelijk procesreglement voor rolzaken kanton.

<sup>166</sup> Zie bijvoorbeeld Rb. Rotterdam 3 augustus 2012, zaaknummer 1345901 / CV EXPL 12-24443.

<sup>167</sup> Zie Haas 2009.

#### **4.6.3. De rechter wijst de primaire en de subsidiaire vordering af**

Het kan ook voorkomen dat de rechter zowel de primaire als de subsidiaire vordering afwijst, omdat er naar het oordeel van de rechter geen sprake is van een tekortkoming van de huurder of de vorderingen niet voldoende precies zijn omschreven. Wanneer de woningcorporatie een dergelijke uitspraak van de rechter ontvangt, is het belangrijk om de zaak te evalueren. Daarbij dient de woningcorporatie na te gaan waarom er in die zaak geen sprake is van een tekortkoming en of er wellicht sprake is van woonoverlast die hoort bij een normale woonomgeving.

De woningcorporatie ontvangt doorgaans binnen vier weken nadat er een comparitie na antwoord heeft plaatsgevonden het vonnis.<sup>168</sup> Nadat de woningcorporatie van de rechtbank een vonnis heeft gekregen, dient zij de deurwaarder opdracht te geven om het vonnis te betekenen. De deurwaarder maakt in dat geval het vonnis door middel van een door hem opgemaakte akte officieel bekend aan de huurder. Vervolgens dient de woningcorporatie te controleren of de huurder zich aan de gedragsaanwijzing houdt.

---

<sup>168</sup> Zie artikel 87, derde en vierde lid jo. artikel 231 van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering en artikel 2.12 van het Landelijk procesreglement voor rolzaken kanton. Voor de inhoud van het vonnis wordt verwezen naar artikel 230 van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering.

## **5. Toezicht en handhaving**

De woningcorporatie kan voorafgaand aan de gerechtelijke procedure of tijdens de comparitie na antwoord met de huurder een of meer vrijwillige gedragsaanwijzingen aangaan. Indien een vrijwillige gedragsaanwijzing niet tot de mogelijkheden behoorde, kan het zijn dat de rechter de huurder een onvrijwillige gedragsaanwijzing heeft opgelegd.<sup>169</sup> De woningcorporatie dient vervolgens toezicht te houden. Dat betekent dat zij moet gaan controleren of de huurder zich houdt aan de huurrechtelijke gedragsaanwijzing(en). Daarbij kan zij samenwerken met andere organisaties, zoals de gemeente, de politie en hulpverlenende instanties zoals de geestelijke gezondheidszorg, maatschappelijk werk en verslavingszorg. Als blijkt dat de huurder de gedragsaanwijzing(en) niet naleeft, dan dient de woningcorporatie over te gaan tot het handhaven van de gedragsaanwijzing(en). In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het houden van toezicht op en het handhaven van de huurrechtelijke gedragsaanwijzing.

### **5.1 Toezicht op de naleving van gedragsaanwijzingen**

De woningcorporatie kan op verschillende manieren toezicht houden. Zij kan bijvoorbeeld controleren of de huurder de gedragsaanwijzing(en) naleeft door contact op te nemen met de wijkagent, de gemeenten, een instantie die de huurder helpt met zijn drugs- en/of alcoholverslaving, omwonenden en/of de huurder. Op die manier kan worden gekeken wat de huidige stand van zaken is. De woningcorporatie kan ook een van zijn medewerkers een bezoek aan de woning laten afleggen, zodat kan worden gekeken in hoeverre de huurder zich aan de huurrechtelijke gedragsaanwijzing(en) houdt. Deze medewerker kan bij de huurder en/of omwonenden informeren of de woonoverlast is gestopt. De medewerker kan ook foto's maken van bijvoorbeeld een slecht onderhouden tuin en/of de vervuilde huurwoning. Deze foto's kunnen vervolgens aan het dossier worden toegevoegd. Het is in verband met het bewijs dat de woonoverlast voortduurt raadzaam om foto's en verklaringen van bijvoorbeeld de wijkagent, de gemeente, hulpverlenende instanties, omwonenden en/of de huurder schriftelijk vast te leggen en deze aan het dossier toe te voegen.

Stel dat blijkt dat de huurder geen woonoverlast meer veroorzaakt, dan is interventie door de woningcorporatie niet langer nodig. Bij een vrijwillige gedragsaanwijzing die is aangegaan voorafgaand aan een gerechtelijke procedure kan een medewerker van de woningcorporatie in dat geval het dossier sluiten.

---

<sup>169</sup> De term vrijwillig geeft aan dat voor de totstandkoming van de gedragsaanwijzing de volledige medewerking van de huurder vereist is. Bij een onvrijwillige gedragsaanwijzing is voor de totstandkoming de medewerking van de huurder niet vereist. Het is de rechter die de huurder kan veroordelen om een of meer gedragsaanwijzingen na te leven.

Als er tijdens de comparitie van partijen een of meer vrijwillige gedragsaanwijzingen tot stand zijn gekomen en de rechter de zaak heeft aangehouden, dan kan de woningcorporatie of diens vertegenwoordiger de rechtbank verzoeken om de zaak op de rol door te halen.<sup>170</sup> Daarvoor is vereist dat de huurder met het intrekken van de zaak instemt.<sup>171</sup> Zodra de zaak is doorgehaald op de rol, kan de woningcorporatie het dossier sluiten.

Indien tijdens de comparitie na antwoord een vrijwillige gedragsaanwijzing tot stand is gekomen en de rechter de zaak niet heeft aangehouden, kan de woningcorporatie eveneens het dossier sluiten. Dat geldt ook voor de situatie dat de rechter de huurder een onvrijwillige gedragsaanwijzing heeft opgelegd. Interventie van de woningcorporatie is dan niet langer noodzakelijk.

## **5.2 Handhaving bij niet-naleving van de gedragsaanwijzing**

De verwachting is dat in sommige gevallen de huurder woonoverlast blijft veroorzaken. De woningcorporatie dient in dat geval de huurrechtelijke gedragsaanwijzing te handhaven. De manier waarop de woningcorporatie de gedragsaanwijzing kan handhaven, is afhankelijk van de soort gedragsaanwijzing die tot stand is gekomen.

### **5.2.1 Een gedragsaanwijzing voorafgaand aan een gerechtelijke procedure**

Het kan zijn dat de huurder een vrijwillige gedragsaanwijzing is aangegaan, zonder dat er een dagvaardingsprocedure is gestart. Als blijkt dat de huurder in een dergelijk geval de huurrechtelijke gedragsaanwijzing niet naleeft, dan kan de woningcorporatie de contractuele boete innen die de huurder aan haar is verschuldigd.

De woningcorporatie kan in dat geval de huurder een brief sturen waarin staat op welke datum geconstateerd is dat de huurder de gedragsaanwijzing niet is nagekomen en dat hij daarmee een contractuele boete aan de woningcorporatie is verschuldigd. De brief vermeldt de hoogte van de contractuele boete en bevat een verzoek aan de huurder om de contractuele boete binnen een bepaalde termijn te betalen. Indien de huurder weigert om de contractuele boete te betalen, dan zal de corporatie een gerechtelijke procedure moeten starten om de contractuele boete te innen. Daarvoor is vereist dat zij de huurder schriftelijk aanmaant.<sup>172</sup>

---

<sup>170</sup> Het kan ook zijn dat de woningcorporatie toch graag een vonnis wil hebben. Dit ligt echter niet voor de hand, aangezien de kantonrechter in dat geval uitspraak dient te doen en de vorderingen van de woningcorporatie zal afwijzen omdat de huurder geen woonoverlast meer veroorzaakt.

<sup>171</sup> Zie voor het doorhalen op de rol artikel 246 van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering en artikel 7.1 tot en met artikel 7.4 van het Landelijk procesreglement voor rolzaken kanton. Bij een doorhaling op de rol zal de rechter doorgaans de proceskosten compenseren, in die zin dat partijen elk hun eigen kosten dragen.

<sup>172</sup> Zie artikel 6:93 van het Burgerlijk Wetboek.

Het kan echter ook zijn dat de woningcorporatie en de huurder hiervan hebben afgeweken, doordat zij in de vaststellingsovereenkomst hebben afgesproken dat bij het niet naleven van de gedragsaanwijzing(en) de contractuele boete direct opeisbaar is. De corporatie kan in dat geval bij de rechter direct de betaling van de contractuele boete vorderen. Het sturen van een schriftelijke ingebrekestelling is dan niet vereist.

Naast het innen van de contractuele boete kan de woningcorporatie ervoor kiezen een gerechtelijke procedure te starten om de huurovereenkomst te ontbinden en/of het gehuurde te ontruimen. Zij dient dan een dagvaarding uit te vaardigen. De reeds met de huurder gesloten vaststellingsovereenkomst kan als bewijsmiddel in de dagvaarding worden vermeld. De reeds met de huurder gesloten vaststellings-overeenkomst levert voor de woningcorporatie een procedureel voordeel op. Met de niet-naleving van de vrijwillige gedragsaanwijzing door de huurder is het dossier verder opgebouwd en kan de woningcorporatie gemakkelijker een vonnis met een onvrijwillige gedragsaanwijzing of een ontruimingsvonnis verkrijgen.

### **5.2.2 Een vrijwillige gedragsaanwijzing tijdens de comparitie na antwoord**

Als de woningcorporatie tijdens de comparitie na antwoord met de huurder een vrijwillige gedragsaanwijzing is aangegaan, hangt de manier waarop zij de gedragsaanwijzing kan handhaven af van de vraag of de kantonrechter de zaak heeft aangehouden.

Indien de kantonrechter de zaak niet heeft aangehouden en de woonoverlast voortduurt, dan kan de woningcorporatie besluiten om de contractuele boete die de huurder aan haar verschuldigd is, te gaan innen. Dit kan zij doen op de manier die hierboven reeds is beschreven bij een gedragsaanwijzing die de huurder vrijwillig voorafgaand aan een gerechtelijke procedure is aangegaan. De corporatie kan er tevens voor kiezen om opnieuw een gerechtelijke procedure te starten. De corporatie dient daarvoor een dagvaarding uit te brengen, waarin zij de kantonrechter vraagt om ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde. Hierbij geldt, evenals bij de vrijwillige gedragsaanwijzing die voorafgaand aan een gerechtelijke procedure is aangegaan, dat met het niet naleven van de afspraken uit de vaststellingsovereenkomst en het voortduren van de woonoverlast het dossier verder is opgebouwd.

Wanneer de kantonrechter de zaak voor een bepaalde periode heeft aangehouden, zal hij na afloop van die periode gaan kijken of de huurder zich aan de vrijwillige gedragsaanwijzing heeft gehouden. De zitting bij de kantonrechter zal dan worden hervat. Indien de huurder is doorgedaan met het veroorzaken van woonoverlast en er geen of onvoldoende vooruitgang is geboekt, zal de kantonrechter nagaan waardoor dat precies is gekomen.

De kantonrechter zal tevens bekijken of de eerdere primaire of subsidiaire vorderingen van de woningcorporatie voor toewijzing in aanmerking komen. Toewijzing van de primaire of subsidiaire vordering zal naar verwachting in een dergelijk geval geen problemen opleveren. Afwijzing van het primair of subsidiair gevorderde ligt namelijk niet voor de hand, aangezien de huurder de vaststellingsovereenkomst niet is nagekomen en de woonoverlast voortduurt. Dit levert een tekortkoming op van de huurder in de nakoming van de vaststellingsovereenkomst en hoofdregel is dat iedere tekortkoming een ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt. De woningcorporatie heeft met de vaststellingsovereenkomst en het tekortschieten van de huurder in de nakoming daarvan extra feiten en omstandigheden aan het dossier kunnen toevoegen, waardoor ontbinding en ontruiming op dat moment wel gerechtvaardigd kan zijn.

Hoe zit het in dit geval met de contractuele boete die de huurder aan de corporatie verschuldigd is? De woningcorporatie die ervoor kiest om de contractuele boete te innen, kan dit doen in de procedure die reeds bij de kantonrechter aanhangig is. De woningcorporatie kan namelijk haar eis bij akte vermeerderen, in die zin dat zij de kantonrechter vraagt om de huurder tevens te veroordelen tot het betalen van de contractuele boete.<sup>173</sup> Daarvoor is wel vereist dat de woningcorporatie en de huurder in de vaststellingsovereenkomst of het proces-verbaal hebben afgesproken dat de contractuele boete bij niet-naleving direct opeisbaar is of dat de woningcorporatie de huurder voordat de zitting bij de kantonrechter wordt hervat, in gebreke heeft gesteld.<sup>174</sup> De huurder kan vervolgens bij antwoordakte reageren op de vermeerdering van de eis door de corporatie. De rechter zal daarna een uitspraak doen. Een vermeerdering van de eis levert de corporatie een procedureel voordeel op. Indien de huurder namelijk weigert om de boete te betalen, hoeft zij geen nieuwe gerechtelijke procedure te starten. Met het vonnis van de kantonrechter verkrijgt de woningcorporatie immers een executoriale titel, waardoor zij de deurwaarder direct opdracht kan geven om het vonnis uit te voeren als de huurder weigert om de contractuele boete te betalen.<sup>175</sup>

---

<sup>173</sup> Artikel 130, eerste lid, van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering bepaalt dat zolang de rechter nog geen eindvonnis heeft gewezen, de eisende partij zijn eis of de gronden daarvan schriftelijk bij conclusie of akte ter rolle kan veranderen of vermeerderen. De kantonrechter kan de vermeerdering van de eis slechts buiten beschouwing laten, indien de vermeerdering in strijd is met de eisen van een goede procesorde. In het onderhavige geval zal daarvan geen sprake zijn.

<sup>174</sup> Zie voor het sturen van een ingebrekestelling artikel 6:82 van het Burgerlijk Wetboek.

<sup>175</sup> Het kan zijn dat het vermeerderen van de eis zich niet vaak zal voordoen. Dat kan zijn omdat de woningcorporatie besluit de contractuele boete niet te innen (zij ontvangt naar alle waarschijnlijkheid al een ontbindings- en/of ontruimingsvonnis). Daarnaast kan zich de situatie voordoen dat kantonrechters besluiten om zaken, waarin partijen vrijwillige gedragsaanwijzingen zijn overeengekomen, niet aan te houden. De Pilot gedragsaanwijzing woonoverlast dient uit te wijzen in hoeverre rechters bereid zijn om een zaak waarin partijen een regeling treffen aan te houden.

### 5.2.3 Een onvrijwillige gedragsaanwijzing

Wanneer de rechter de huurder een huurrechtelijke gedragsaanwijzing heeft opgelegd en de woonoverlast is gestopt, dan is de zaak afgedaan. Verdere interventie door woningcorporatie is dan niet meer noodzakelijk. Dat is anders indien de huurder de gedragsaanwijzing niet naleeft. In dat geval kan de woningcorporatie de dwangsommen die de huurder verschuldigd is, gaan innen en kan zij een nieuwe gerechtelijke procedure starten om een ontbindingsvonnis en/of een ontruimingsvonnis te verkrijgen.

De woningcorporatie kan ervoor kiezen om de door de huurder aan haar verschuldigde (verbeurde) dwangsommen te gaan innen. De huurder kan dwangsommen verbeuren vanaf het moment dat de deurwaarder het vonnis aan hem heeft betekend.<sup>176</sup> De corporatie hoeft voor het innen van de dwangsommen geen tweede procedure te voeren. De kantonrechter heeft de huurder immers al veroordeeld om een of meer gedragsaanwijzingen na te leven en daarbij een dwangsom vastgesteld. De corporatie beschikt derhalve over een executoriale titel en zij kan met het vonnis in de hand de verbeurde dwangsom gaan innen. Hierop bestaat een uitzondering. Als er namelijk met de huurder een geschil ontstaat over de vraag of er daadwerkelijk een of meer dwangsommen zijn verbeurd, dan moet de corporatie toch een gerechtelijke procedure starten om de dwangsommen te innen. Indien de kantonrechter vervolgens oordeelt dat er dwangsommen zijn verbeurd, kan de corporatie met dat vonnis in de hand de dwangsommen gaan innen. Een door de huurder verbeurde dwangsom verjaart na verloop van zes maanden.<sup>177</sup> Dat betekent dat de corporatie binnen een half jaar, nadat de huurder de dwangsom is verschuldigd, moet zijn begonnen met het innen van de dwangsom.

De woningcorporatie kan de verbeurde dwangsommen innen door de deurwaarder daartoe opdracht te geven. De woningcorporatie kan ervoor kiezen om de huurder een brief te sturen omtrent het innen van de dwangsom. In die brief kan zij aangeven op welke datum er is geconstateerd dat de huurder de gedragsaanwijzing(en) niet naleeft en dat de huurder daarmee een of meer dwangsommen aan haar is verschuldigd. Tevens zal in de brief de hoogte van het reeds verschuldigde bedrag en het feit dat de deurwaarder dat bedrag voor de woningcorporatie zal gaan innen, worden aangegeven.

De woningcorporatie kan er tevens voor kiezen om, naast of in plaats van het innen van verbeurde dwangsommen, opnieuw een gerechtelijke procedure te starten. Zij zal dan een nieuwe dagvaarding aan de huurder laten betekenen en de kantonrechter vragen om de huurovereenkomst te ontbinden en/of de huurder te veroordelen om zijn woning te verlaten.

---

<sup>176</sup> Zie artikel 611a van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering.

<sup>177</sup> Zie artikel 611g van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering.

De kantonrechter zal in dat geval gaan kijken of en zo ja in welke mate er op dat moment sprake is van woonoverlast en of de woonoverlast een ontbinding en ontruiming rechtvaardigt. Het ligt niet voor de hand dat de kantonrechter de vordering zal afwijzen. Immers, de huurder is gewoon doorgegaan met het veroorzaken van woonoverlast. Die feiten en omstandigheden zijn weer toegevoegd aan het dossier en kunnen worden meegenomen bij de toewijzing van de vordering tot ontbinding en ontruiming. Indien de kantonrechter de ontruimingsvordering toewijst, kan het zijn dat de huurder zijn woning kwijt raakt. Of de huurder daadwerkelijk dakloos wordt, is afhankelijk van de vraag of de woningcorporatie de huurder nog een tweede kans biedt.

Wat als de kantonrechter de vordering tot ontbinding en/of ontruiming van de woningcorporatie toch afwijst? In dat geval dient de woningcorporatie de zaak te evalueren. Onderzocht moet worden waarom de tekortkoming van de huurder nog niet voldoende is om de huurovereenkomst te ontbinden en de huurwoning te laten ontruimen. Een evaluatie van de zaak is belangrijk omdat de woningcorporatie hiermee leert wanneer een vordering tot ontbinding en ontruiming in ieder geval succesvol zal zijn. Dit is leerzaam bij de afhandeling van casussen die zij in de toekomst in verband met woonoverlast onder ogen krijgt. Daarnaast kan de woningcorporatie in de desbetreffende zaak verder gaan met het opbouwen van een dossier dat wel voldoende onderbouwd is voor het verkrijgen van een ontbindings- en ontruimingsvonnis.

### **5.3 Ontbinding en ontruiming**

Wanneer de kantonrechter de vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de huurwoning heeft toegewezen, dient de woningcorporatie na te gaan of zij de deurwaarder opdracht wil geven om het vonnis uit te voeren.<sup>178</sup> Als het vonnis van de kantonrechter wordt uitgevoerd, verliest de huurder zijn woning. Het kan zijn dat de woningcorporatie de huurder nog andere woonruimte aanbiedt en/of dat zij de huurder nog een allerlaatste kans wil geven door met de huurder een laatste-kans-overeenkomst te sluiten.

#### **5.3.1 Het aanbieden van andere woonruimte**

De woningcorporatie dient als het vonnis ten uitvoer moet worden gelegd, na te denken over de vraag of zij de huurder een andere woonruimte wil aanbieden. Indien de corporatie de huurder een andere woonruimte aanbiedt, zal zij met hem een nieuwe huurovereenkomst dan wel een laatste-kans-overeenkomst aangaan.

---

<sup>178</sup> De huurder heeft in dat geval eerst zelf de gelegenheid om de huurwoning te verlaten. Indien hij niet aan het bevel van de deurwaarder om de huurwoning te ontruimen voldoet, dan ontvangt de huurder van de deurwaarder een exploit waarin aan de huurder wordt aangekondigd dat de deurwaarder zal overgaan tot (een gedwongen) ontruiming van de huurwoning. Zie artikel 555 jo. 556 van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering.



De woningcorporatie moet vervolgens toezicht houden door na te gaan of de huurder in of rondom de andere woning opnieuw woonoverlast veroorzaakt. Als blijkt dat de huurder bij de nieuwe huurwoning opnieuw woonoverlast veroorzaakt, dan kan de woningcorporatie een nieuwe gerechtelijke procedure starten om de huurovereenkomst te beëindigen en de woning te ontruimen. De woningcorporatie kan er ook voor kiezen om de huurder geen andere woonruimte aan te bieden. De huurder dient dan zelf op zoek te gaan naar andere woonruimte. De woningcorporatie kan dan haar interventie afronden door het dossier te sluiten.

### **5.3.2 Het sluiten van een laatste-kans-overeenkomst**

De woningcorporatie kan besluiten om met de huurder een laatste-kans-overeenkomst te sluiten. Een laatste-kans-overeenkomst is een overeenkomst tussen de woningcorporatie en de huurder, waarbij de corporatie de huurder nog een allerlaatste kans geeft door hem in de oude woning te laten wonen, mits hij een aantal gedragsaanwijzingen nakomt of doordat de woningcorporatie de huurder een nieuwe huurwoning aanbiedt, waar de huurder zich ook aan een aantal gedragsaanwijzingen moet houden.

Corporaties bieden soms nadat zij een ontbindings- en/of ontruimingsvonnis hebben verkregen de huurder toch nog een laatste kans aan, omdat hiermee dakloosheid van en woonoverlast door de huurder kan worden voorkomen. Bovendien blijkt in de praktijk dat met een allerlaatste kans bij huurders regelmatig alsnog een gedragsverandering kan worden bewerkstelligd. In de praktijk worden geregeld gemeente overeenkomsten gesloten.<sup>179</sup> Er is bijvoorbeeld sprake van een gemeente overeenkomst als de woningcorporatie de huurder zowel woonruimte als begeleiding aanbiedt. Naast een bewoningselement is er dus ook een duidelijk begeleidingselement aanwezig.

Indien de woningcorporatie de huurder een allerlaatste kans wil geven, dan kan een van zijn medewerkers contact opnemen met de huurder en een voorstel aan de huurder doen. In een laatste-kans-overeenkomst kunnen de meest uiteenlopende afspraken worden gemaakt onder meer door het opnemen van een of meer gedragsaanwijzingen waaraan de huurder zich dient te houden.

Opgemerkt dient te worden dat er een belangrijk verschil bestaat tussen de vrijwillige of onvrijwillige huurrechtelijke gedragsaanwijzing en een gedragsaanwijzing die is opgenomen in een laatste-kans-overeenkomst. Een huurrechtelijke gedragsaanwijzing is namelijk een instrument om woonoverlast effectief aan te pakken waarbij de huurovereenkomst (nog) niet is ontbonden en

---

<sup>179</sup> Zie artikel 6:215 van het Burgerlijk Wetboek

de huurder zijn woning (nog) niet hoeft te ontruimen. De gedragsaanwijzing beoogt immers te voorkomen dat de huurder zijn woning moet verlaten.<sup>180</sup>

Bij een gedragsaanwijzing die is opgenomen in een laatste-kans-overeenkomst is de huurovereenkomst reeds via de rechter ontbonden. De corporatie geeft de huurder echter een laatste kans. Dat kan door de huurder in de woning te laten wonen mits hij zich aan een aantal gedragsaanwijzingen houdt. De woningcorporatie kan de huurder echter ook een andere huurwoning toewijzen, waarbij de huurder een aantal gedragsaanwijzingen moet naleven.

Als blijkt dat de huurder bereid is om zich aan bepaalde afspraken te houden, dan kan er een laatste-kans-overeenkomst worden gesloten. Na het sluiten van de overeenkomst moet de woningcorporatie toezicht houden door te controleren of de huurder de gedragsaanwijzingen naleeft.

Wat kan de woningcorporatie doen als de huurder niet bereid is om mee te werken aan het sluiten van een laatste-kans-overeenkomst? De corporatie kan in dat geval gewoon de deurwaarder opdracht geven om het vonnis van de rechtbank uit te voeren.<sup>181</sup> Dat geldt ook voor een huurder die een laatste kans heeft gekregen in die zin dat de huurder in de huurwoning mocht blijven wonen als hij zich aan bepaalde voorschriften hield en hij deze overeenkomst niet nakomt. De huurder verliest in beide gevallen zijn huurwoning. Hij zal binnen een bepaalde termijn de huurwoning moeten verlaten. Als de huurder zijn woning niet verlaat kan de deurwaarder, zo nodig met behulp van de politie de huurwoning ontruimen.<sup>182</sup> De woning zal in dat geval worden leeggehaald en de inboedel van de huurder zal worden opgeslagen. De kosten hiervan komen voor rekening van de huurder.

---

<sup>180</sup> Zie voor een voorbeeld van een zaak waarin een laatste-kans-overeenkomst met de huurder was gesloten Rb Arnhem 4 augustus 2010, ECLI:NL:RBARN:2010:BN7710 en Rb. Amsterdam 30 mei 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:3094.

<sup>181</sup> Zie voor meer informatie omtrent de tenuitvoerlegging van vonnissen Stein 2013, p. 360 e.v.

<sup>182</sup> Artikel 556, tweede lid, van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering.

## **6. De meerwaarde van een huurrechtelijke gedragsaanwijzing**

Woonoverlast is in Nederland een voortdurend maatschappelijk probleem. Teneinde woonoverlast in de sociale huursector te bestrijden wordt gebruik gemaakt van privaatrechtelijke instrumenten, zoals buurtbemiddeling, mediation en/of ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde. Op dit moment ondervinden woningcorporaties problemen bij de aanpak van woonoverlast. In een groot aantal gevallen van woonoverlast biedt het inzetten van niet-juridische maatregelen geen soelaas en duurt het lang voordat de corporatie uiteindelijk via de rechter een ontbindings- en/of ontruimingsvonnis kan verkrijgen. Daarnaast kan er bij de huidige wijze waarop woonoverlast wordt aangepakt onvoldoende worden gewerkt aan de onderliggende problemen van de woonoverlast. In dit hoofdstuk is uiteengezet in hoeverre de huurrechtelijke gedragsaanwijzing die problemen kan oplossen. Daarbij wordt tevens antwoord gegeven op de vraag of het opleggen van een of meer gedragsaanwijzingen daadwerkelijk een toegevoegde waarde heeft.

Teneinde een beter inzicht te krijgen in de (toepassing van de) huurrechtelijke gedragsaanwijzing is een SWOT-analyse verricht. Aan de hand van de SWOT-analyse is gekeken naar vier elementen, te weten:

- 1) de sterke punten ('strengths') van de huurrechtelijke gedragsaanwijzing;
- 2) de zwakke punten ('weaknesses') van de huurrechtelijke gedragsaanwijzing;
- 3) bedreigingen ('threats');
- 4) de kansen ('opportunities') die een huurrechtelijke gedragsaanwijzing biedt.

In de paragrafen 6.1 wordt ingegaan op de 'strengths' en 'weaknesses' van de huurrechtelijke gedragsaanwijzing. Vervolgens wordt in paragraaf 6.2 aandacht besteed aan de 'threats' en 'opportunities'.

### **6.1 'Strengths' en 'weaknesses' van de gedragsaanwijzing**

Een huurrechtelijke gedragsaanwijzing heeft een aantal sterke en zwakke punten. Een sterk punt van dit instrument is dat er bij de dossieropbouw, door het slim inzetten van procedures, een tijdsbesparing kan worden behaald. Als gevolg hiervan heeft een gedragsaanwijzing als voordeel dat een gedragsaanwijzing eerder kan worden ingezet, dan dat de woningcorporatie een ontbindings- en/of ontruimingsvonnis kan verkrijgen. Op deze manier kunnen woningcorporaties derhalve woonoverlast sneller aanpakken.

Het kan zijn dat corporaties, advocaten, juridisch medewerkers en rechters niet altijd bereid zijn om het instrument in te zetten. Een reden daarvoor kan zijn dat zij ten aanzien van de toepassing van het instrument een afwachtende houding aannemen en/of dat zij vasthouden aan de status quo van het verkrijgen van ontbindings- en/of ontruimingsvonnissen en het gebruiken van laatste-kans-overeenkomsten. Uit de *Pilot gedragsaanwijzing woonoverlast* zal moeten blijken in hoeverre dit een 'weakness' van de huurrechtelijke gedragsaanwijzing is.

Voorts kan als 'strength' van de huurrechtelijke gedragsaanwijzing worden genoemd dat het instrument de woningcorporatie, de huurder en omwonenden een aantal (financiële) voordelen oplevert. Het instrument heeft voor corporaties en omwonenden een aantal praktische voordelen. Omwonenden hebben namelijk meer zekerheid dat de woonoverlast (eerder) kan worden aangepakt en zij hebben sneller weer een ongestoord woongenot. Voor de woningcorporatie betekent dit, dat zij sneller aan haar verplichting om actief tegen woonoverlast op te treden en haar verplichting om huurders een ongestoord woongenot te verschaffen heeft voldaan. Een ander (financieel) voordeel van de gedragsaanwijzing is dat de woningcorporatie geen nieuwe gerechtelijke procedure hoeft te starten, als blijkt dat de woonoverlast aanhoudt en de kantonrechter de zaak heeft aangehouden. Hierdoor kan woonoverlast sneller worden gestopt, is er voor de huurder, omwonenden en de woningcorporatie eerder duidelijkheid en kunnen er proceskosten worden bespaard.

Een ander sterk punt van de huurrechtelijke gedragsaanwijzing is dat het instrument een positief effect heeft op de verhouding tussen de woningcorporatie en de huurder, de woningcorporatie en omwonenden, de relatie tussen de huurder en omwonenden en de verhoudingen tussen de huurder en de gemeenten en de gemeente en omwonenden. Doordat woningcorporaties woonoverlast sneller kunnen bestrijden, kan een escalatie van het probleem worden voorkomen.

Verder is een 'strength' van de gedragsaanwijzing dat er sprake is van een 'team-approach'. Voor het effectief inzetten van dit instrument is samenwerking tussen de woningcorporatie, de gemeente, de politie en/of hulpverlenende instanties essentieel. Door die samenwerking kan de huurder aangestuurd worden om zijn gedrag te veranderen. Het feit dat er sprake is van een 'team approach' is anderzijds een zwak punt van de gedragsaanwijzing. Het inzetten van huurrechtelijke gedragsaanwijzingen is namelijk dikwijls van heel veel mensen afhankelijk en het kan in dat geval lastig zijn om alle mensen bij elkaar te krijgen. Tevens kan het in dat geval lastig zijn om overeenstemming te bereiken over de inhoud van de gedragsaanwijzingen. Er kan zich bijvoorbeeld de situatie voordoen dat het in een bepaald geval lastig is om hulpverlening onderdeel te laten uitmaken van de gedragsaanwijzingen. De *Pilot gedragsaanwijzing woonoverlast* zal uitwijzen of en zo ja in hoeverre de 'team approach' daadwerkelijk een 'weakness' van dit instrument is.

De handhaafbaarheid van het instrument kan tevens een ‘weakness’ van de gedragsaanwijzing zijn. Het opnemen van een contractuele boete dan wel een dwangsom kan de naleving van de gedragsaanwijzing bevorderen. Indien de huurder zich niet aan de gedragsaanwijzing houdt kan een ontbindings- en/of ontruimingsvonnis worden verkregen en kan de corporatie de verbeurde contractuele boete of dwangsom gaan innen. Het is echter de vraag of deze instrumenten daadwerkelijk een prikkel afgeven om te stoppen met de overlast. Voorts moet bezien worden of corporaties in de praktijk wel over zullen gaan tot het innen van contractuele boetes of dwangsommen. Het kan namelijk zijn dat er bij de huurder niets te halen valt en dat woningcorporaties als gevolg hiervan slechts overgaan tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de huurwoning.<sup>183</sup> Uit de *Pilot gedragsaanwijzing woonoverlast* zal moeten blijken of de handhaafbaarheid van de gedragsaanwijzing problemen oplevert.

De huurrechtelijke gedragsaanwijzing heeft ten slotte nog aantal andere belangrijke ‘strengths’. Het instrument maakt bijvoorbeeld gebruik van inzichten uit de gedragswetenschappen (denk hierbij aan het snel naar de rechter gaan om de overlast tegen te gaan, de focus op het aangaan van een overeenkomst, een rechterlijk controlemechanisme door aanhouding van de zaak). Verder beoogt het instrument om de onderliggende oorzaken van de overlast te adresseren en heeft de gedragsaanwijzing niet als doel dat de huurder zijn woning verliest. Door middel van slimmere prikkels tracht het instrument namelijk bij de huurder een gedragsverandering te bewerkstelligen, in plaats van de huurder dakloos te maken. De huurrechtelijke gedragsaanwijzing is derhalve, in vergelijking met ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde, een minder ingrijpende inmenging in het privéleven van de huurder.

## 6.2 ‘Threats’ and ‘opportunities’

Toekomstige ontwikkelingen, gebeurtenissen kunnen invloed hebben op de (doeltreffendheid) van de huurrechtelijke gedragsaanwijzing. We spreken dan van bedreigingen ofwel ‘threats’. Dit betekent echter niet dat het aanpakken van woonoverlast door middel van een huurrechtelijke gedragsaanwijzing niet tot de mogelijkheid behoort. Een huurrechtelijke gedragsaanwijzing biedt de huurder, omwonenden, woningcorporaties en andere betrokkenen namelijk ook een aantal kansen (‘opportunities’). In deze paragraaf worden de ‘threats’ en ‘opportunities’ van de huurrechtelijke gedragsaanwijzing uiteengezet

---

<sup>183</sup> De woningcorporatie zou eventueel de rechter kunnen vragen om de huurder voor een paar dagen te gijzelen, indien de huurder weigert om de contractuele boete of de dwangsom te betalen. zie Rb. Utrecht 14 maart 2008, *LJN* BC6701 en Rb. Utrecht 9 juli 2008, *LJN* BD6624.

Een ‘threat’ van de gedragsaanwijzing kan zijn dat rechters, advocaten, juridische medewerkers en/of woningcorporaties, vanwege procedurele complicaties, niets zien in het opleggen van gedragsaanwijzingen. Wat is bijvoorbeeld de opvatting van de kantonrechter met betrekking tot het aanhouden van een zaak, als de woningcorporatie en de huurder er tijdens de comparitie van partijen onderling zijn uitgekomen? Het kan zijn dat de kantonrechter de zaak niet wil aanhouden, omdat hij van oordeel is dat hij er slechts is om het geschil te beslechten en hij derhalve (direct) een eindoordeel wil geven. Indien de kantonrechter bereid is om de zaak aan te houden, dient de gedragsaanwijzing in dat geval in een proces-verbaal of in een vaststellingsovereenkomst te worden opgenomen? Hoe zit het met de situatie dat de kantonrechter de zaak heeft aangehouden en de huurder zich netjes houdt aan de gedragsaanwijzingen? Is het dan raadzaam om de zaak op de rol door te halen of is het wellicht in het desbetreffende geval toch wenselijk om alsnog een eindbeslissing van de rechter te verkrijgen?

Deze eventuele procedurele complicaties kunnen een bedreiging zijn voor het effectief inzetten van huurrechtelijke gedragsaanwijzingen. Bovendien kan het zijn dat bij de rechtbanken in Nederland regionale verschillen ontstaan. In de *Pilot gedragsaanwijzing woonoverlast* zal duidelijk moeten worden of er zich daadwerkelijk procedurele complicaties voordoen en zo ja hoe rechters, advocaten, corporaties e.d. in de praktijk met deze complicaties omgaan.

Woonoverlast kan door middel van een huurrechtelijke gedragsaanwijzing sneller worden aangepakt. Deze (snellere) aanpak die een ‘strength’ van de gedragsaanwijzing is, kan echter voor de huurder ook ‘threats’ opleveren. De primaire vordering, te weten ontbinding van de huurovereenkomst en/of ontruiming van het gehuurde, kan traumatiserend zijn voor de huurder en/of zijn gezin en de overlast en overige problemen doen vermeerderen.

Daarnaast kan het zijn dat overlastgevende huurders in Nederland sneller hun woning verliezen, ondanks dat de huurrechtelijke gedragsaanwijzing niet beoogt om de huurder uit zijn huurwoning te zetten. Er kan zich namelijk de situatie voordoen dat een huurder niet bereid en/of in staat is om mee te werken aan een gedragsaanwijzing en dat de rechter in verband met de houding van de huurder en de mate waarin hij woonoverlast veroorzaakt, toch overgaat tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de huurwoning. Een andere situatie die zich kan voordoen is dat de huurder zich uiteindelijk niet houdt aan de vrijwillige of onvrijwillige gedragsaanwijzing. In dat geval kan het zijn dat de kantonrechter van oordeel is dat de vordering van de corporatie tot ontbinding en/of ontruiming voor toewijzing in aanmerking komt, omdat de vordering voldoende onderbouwd is. Met de vaststellingsovereenkomst, het proces-verbaal dan wel het vonnis en de vaststelling dat de huurder zich niet aan de gedragsaanwijzing houdt, is het dossier sneller opgebouwd.

Voorts kan als bedreiging voor de huurrechtelijke gedragsaanwijzing worden genoemd dat corporaties en/of omwonenden de huurder geen eerlijke kans geven en dat er op die manier wellicht misbruik van de procedure wordt gemaakt. De corporatie wil bijvoorbeeld zo snel mogelijk de huurwoning ontruimen en/of omwonenden willen dat de huurder sowieso, linksom of rechtsom, de huurwoning verlaat. Verder is het denkbaar dat er onnodig zaken bij advocaten terecht komen.

Tegenover de ‘threat’ dat de huurder sneller zijn woning kan verliezen, staan de ‘strengths’ dat een huurrechtelijke gedragsaanwijzing niet als doel heeft dat de huurder zijn woning verliest en dat het instrument juist beoogt om de onderliggende oorzaken van de woonoverlast te adresseren. Als gevolg daarvan biedt een gedragsaanwijzing de huurder en de woningcorporatie een aantal ‘opportunities’. Het instrument biedt bijvoorbeeld de corporatie de mogelijkheid om de procedures om overlast te bestrijden meer oplossingsgericht te maken.

Verder biedt het instrument de huurder de mogelijkheid en een goede basis om aan een alcohol- en/of drugsverslaving, verzamelwoede of andere psychische klachten te werken. Bovendien kan een huurrechtelijke gedragsaanwijzing een weerstand bij de huurder beslechten, aangezien de aanwijzingen ‘positief’ worden geformuleerd, er een haalbaar doel wordt gesteld en er een duidelijke termijn wordt bepaald. Op deze manier is het voor de huurder duidelijk binnen welke tijdsperiode hij wat moet doen of juist moet nalaten.

Daarnaast is een ‘opportunity’ van de gedragsaanwijzing dat de kantonrechter en de mogelijkheid op rechterlijke controle een positieve invloed kunnen hebben op (het gedrag van) de huurder. De *Pilot gedragsaanwijzing woonoverlast* moet uitwijzen of en zo ja in hoeverre het instrument de betrokken partijen deze kansen biedt.

De huurrechtelijke gedragsaanwijzing tracht te werken aan de onderliggende oorzaken van de overlast. Hulpverlening kan in dat geval een belangrijk onderdeel zijn van de gedragsaanwijzing. Als hulpverlening onderdeel uitmaakt van de gedragsaanwijzingen, dient er door hulpverlenende instanties, de politie, woningcorporaties en/of de gemeenten samengewerkt te worden om die oorzaken aan te pakken. Recente ontwikkelingen, zoals de forse bezuinigingen in de geestelijke gezondheidszorg en het vanaf 2015 onderbrengen van jeugdzorg (jeugd-GGZ) bij gemeenten, kunnen echter een bedreiging zijn voor de doeltreffendheid van dergelijke gedragsaanwijzing(en). Door deze ontwikkelingen is het de vraag of en zo ja op welke termijn de huurder daadwerkelijk hulp kan worden geboden. Deze ontwikkelingen kunnen de hulpverlening echter ook effectiever maken voor de betrokken partijen en derhalve een ‘opportunity’ zijn voor de aanpak van woonoverlast met gedragsaanwijzingen. Indien hulpverlening door GGZ, GGD, maatschappelijk werk en verslavingszorg niet, althans niet op korte termijn tot de mogelijkheden behoort, dan is het aanbevelingswaardig om geen gedragsaanwijzing omtrent hulpverlening met de huurder overeen te komen of aan de huurder op te leggen.

Het inzetten van huurrechtelijke gedragsaanwijzingen is geen standaard procedure die moet worden gevolgd bij de aanpak van woonoverlast. Het is juist een instrument dat situatief moet worden ingezet. Dat betekent dat corporaties per geval moeten beoordelen of de zaak zich leent voor het opleggen van een of meer gedragsaanwijzingen. Het biedt de woningcorporatie derhalve de kans om bij de bestrijding van woonoverlast maatwerk te leveren. Op dit moment zijn er in de jurisprudentie nog weinig voorbeelden voorhanden van de huurrechtelijke gedragsaanwijzing en het kan zijn dat de tijdwinst bij zaken waarbij de huurder met een complexe problematiek kampt tegenvalt. Uit de *Pilot gedragsaanwijzing woonoverlast* zal blijken of en zo ja in hoeverre dit ‘threats’ van de huurrechtelijke gedragsaanwijzing zijn.

Ten slotte biedt een huurrechtelijke gedragsaanwijzing nog een aantal ‘opportunities’. Het instrument kan bijvoorbeeld de leefbaarheid in woonwijken verbeteren. Woonoverlast kan immers eerder worden aangepakt met dit instrument en dat kan zorgen voor betere en leefbaardere buurten. De gedragsaanwijzing kan er ook voor zorgen dat het aantal klachten omtrent langdurige woonoverlast afneemt, doordat er effectiever tegen woonoverlast kan worden opgetreden. Tevens kan met de gedragsaanwijzing escalatie van het probleem, secundaire victimisatie en legitimiteitsverlies worden voorkomen. Corporaties kunnen namelijk eerder actie ondernemen tegen een overlastgevende huurder en omwonenden voelen zich gehoord en serieus genomen. Zij merken dat de corporatie en ook andere betrokken instanties hen willen helpen en dat deze instanties er alles aan doen om de overlast te stoppen.

Een huurrechtelijke gedragsaanwijzing kan een groot deel van de complicaties waar men in de praktijk bij de aanpak van woonoverlast in de sociale huursector tegen aanloopt wegnemen. Gelet op de sterke en zwakke punten van de huurrechtelijke gedragsaanwijzing, de mogelijke bedreigingen voor het inzetten van dit instrument en de kansen die een huurrechtelijke gedragsaanwijzing biedt, kan worden geconcludeerd dat het instrument voor de aanpak van woonoverlast in de sociale huursector een toegevoegde waarde heeft. De *Pilot gedragsaanwijzing woonoverlast* zal de uitkomsten in de praktijk in beeld brengen.



# Bronnenlijst

## LITERATUUR

### **Birgden 2008**

A. Birgden, 'Dealing with the Resistant Criminal Client: a Psychologically-Minded Strategy for More Effective Legal Counseling' in: D.B. Wexler, *Rehabilitating Lawyers Principles of Therapeutic Jurisprudence for Criminal Law Practice* 2008.

### **Bogman en Van Summeren 2010**

R. Bogman, F. van Summeren, *Preventieve Woonbegeleiding: Evaluatie van de Pilot Woonbegeleidingsproject*, Vught: 2010.

### **Breunese, Brouwer en Schilder 1996**

H.M.B. Breunese, J.G. Brouwer en A.E. Schilder, *Wapenen tegen drugsoverlast, een onderzoek naar het bestuurlijk juridisch instrumentarium*, Deventer: W.E.J. Tjeenk Willink 1996.

### **Briedé 2007**

D.F. Briedé, 'Praktische tips hoe om te gaan met overlastzaken', *Journaal Huur & Verhuur (Huurrecht)* 2007, 6(4).

### **Brochure Woonoverlast 2012**

*Brochure Woonoverlast. Aan de slag met de aanpak van woonoverlast, veiligheid door samenwerken*, Den-Haag: Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (het CCV) 2012.

### **Brouwer en Schilder 2011**

J.G. Brouwer, A.E. Schilder, 'Woonoverlast en de persoonlijke levenssfeer: naar een balans tussen bescherming en beperking', *Tijdschrift voor mensenrechten (NJCM-Bulletin)* 2011, nr. 3.

### **Brouwer en Schilder 2014**

J.G. Brouwer, A.E. Schilder (red), *Van een andere orde. Over private ordehandhaving*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2014.

### **Brown 2013**

K.J. Brown, 'Replacing the ASBO with the injunction to prevention nuisance and annoyance: a plea for legislative scrutiny and amendment', *Criminal law review* 2013, nr. 8.

### **Burney 2002**

E. Burney, 'Talking Tough, Action Coy: What Happened to the Anti-Social Behaviour Order?', *The Howard Journal of Criminal Justice* 2002.

### **Campbell 2002**

S. Campbell, *A review of anti-social behaviour orders*, London: Home Office 2002.

**Center for Court Innovation 2007**

Center for Court Innovation, *Principles of problem-solving justice*, NYC: Center for Court Innovation 2007.

**Croes 2008**

M.T. Croes, 'Gedragseffecten van anti-social behaviour orders', in: W.H. van Boom, I. Giesen en A.J. Verheij (red.), *Gedrag en privaatrecht*, Den-Haag: Boom Juridische uitgevers 2008.

**Cronford 2012**

A. Cronford, 'Criminalising Anti-Social Behaviour', *Criminal Law and Philosophy* 2012-1.

**De Jonge 2013**

A.R. de Jonge, *Huurrecht*, Den-Haag: Boom Juridische uitgevers 2013.

**De Leeuw en Van Swaaningen 2011**

T. de Leeuw en R. van Swaaningen, 'Veiligheid in Veelvoud: Beeld, Beleid en Realiteit in Rotterdams Oude Westen', *Tijdschrift voor Veiligheid*, 6, 2011.

**Diesen 2012**

C. Diesen, 'Therapeutic Jurisprudence and the Victim of Crime', in T. I. Oei en M.S. Groenhuijsen, *Progression in forensic Psychiatry: about boundaries* 2012.

**Donoghue 2010**

J. Donoghue, *Anti-social behaviour orders. A culture of control?* London: Palgrave Macmillan 2010.

**Donoghue 2014**

J. Donoghue, *Transforming criminal justice. Problem-solving and court specialization*, London: Routledge 2014.

**Duijnste-van Imhoff 2010**

Z.H. Duijnste-van Imhoff, 'Strafbare feiten en huur', *Tijdschrift voor huurrecht* 2010, afl. 16, p. 49-54

**Guite e.a. 2006**

H. Guite e.a., *The Impact of the Physical and Urban Environment on Mental Well-being*, Public health 2006, p. 1117-1126.

**Haas 2009**

D. Haas, *De grenzen van het recht op nakoming*, *Recht en Praktijk*, nr. 176, Deventer: Kluwer 2009.

**Handreiking Aanpak woonoverlast en verloedering 2011**

*Handreiking Aanpak woonoverlast en verloedering*, Den-Haag: VROM-Inspectie 2011.

**Herder 2014**

F. Herder, *Handboek Buurtbemiddeling. Conflicten doeltreffend oplossen*. Utrecht: Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid 2014.

**Hielkema 2012**

H. Hielkema (red.), *Burenoverlast. Remedies tegen de overlastgevende huurder*, Apeldoorn-Antwerpen: Maklu-Uitgevers 2012.

**Hodgkinson en Tilley 2007**

S. Hodgkinson en N. Tilley, 'Policing anti-social behaviour: constraints, dilemma's and opportunities', *The Howard Journal* 2007.

**Hodgkinson en Tilley 2011**

S. Hodgkinson en N. Tilley, 'Tackling anti-social behaviour: Lessons from New Labour for the Coalition Government', *Criminology and Criminal Justice* 2011.

**Holtslag en Vols 2010**

T. Holtslag en M. Vols, *Woonoverlast; Analyse van de aanpak van woonoverlast en verloedering*, Den-Haag: VROM-Inspectie 2010.

**Holtslag en Vols 2011**

T. Holtslag en M. Vols, *Handreiking Aanpak woonoverlast en verloedering*, Den-Haag: VROM-Inspectie 2011.

**Home Office 2012a**

Home Office, *Draft Anti-social Behaviour Bill*, London: Home Office 2012, p. 100

**Home Office 2012b**

Home Office, *Putting victims First. More effective responses to anti-social behaviour*, London: Home Office 2012, p. 48.

**Huberts en Vols 2011**

S. Huberts en M. Vols, *Voorwaarden in huur- en laatstekansovereenkomsten*, bijdrage in *Aanvullingen op rapport Woonoverlast (van mei 2010)*, VvE, woonschip, verkamering, huurcontract, interventieteams, Den-Haag: VROM-Inspectie 2011.

**Jongbloed 2007**

A.W. Jongbloed, *De privaatrechtelijke dwangsom*, Nijmegen: Ars Aequi Libri 2007.

**Kaye 2004**

J.S. Kaye, 'Delivering justice today: a problem-solving approach', *Yale Law & Policy Review* 2004/22, p. 125-151.

**Kearns e.a. 2003**

A. Kearns e.a., 'Beyond Four Walls. The Psycho-social Benefits of Home: Evidence from West Central Scotland', *Housing Studies* 2003/15, p. 387-400.

**King 2010**

M.S. King, 'Should problem solving courts be solution-focused courts?', *Monash University Research Paper* 2010, nr. 3.

**Kloosterman, Rossel en Van Stempfoort 2008**

A.M. Kloosterman, H.J. Rossel en J.P. van Stempfoort, *Hoofdpijnen in het huurrecht*, Den-Haag: Kluwer 2008.

**Kloosterman, Rossel en Van Stempfoort 2014**

A.M. Kloosterman, H.J. Rossel en J.P. van Stempfoort, *Hoofdpijnen in het huurrecht, Met vragen en antwoorden*, Deventer: Kluwer 2014.

**Koemans 2010**

M. Koemans, 'The war on street "terror", Why tackle anti-social behaviour?', *Crime, Law and Social Change* 2010.

**Koffman 2006**

L. Koffman, 'The use of anti-social behaviour orders: an empirical study of a New Deal for Communities area', *Criminal Law Review* 2006.

**Lee en Schreck 2005**

B.A. Lee & C.J. Schreck, 'Danger on the Streets: Marginality and Victimization Among Homeless People', *AM Behav. Scientist* 2005/48, p. 1055 en 1056.

**McCarthy 2010**

D. McCarthy, 'Self-governance or professionalized paternalism? The police contractual injunctions and differential management of deviant populations', *British Journal of Criminology* 2010.

**Maschke en Niemann 2007**

C. Maschke en H. Niemann, 'Health Effects of Annoyance Induced by Neighbor Noise', *Noise control engineering journal* 2007/55, p. 348-356.

**Matthews e.a. 2007**

R. Matthews e.a., *Assessing the use and impact of Anti-Social Behaviour Orders*, Bristol: Policy Press 2007.

**Matthews en Briggs 2008**

R. Matthews en D. Briggs, 'Lost in translation: interpreting and implementing anti-social behaviour policies' in: P. Squires (red.), *ASBO Nation. The criminalization of nuisance*, Bristol: Policy Press 2008.

**Millie 2004**

A. Millie, *Anti-social behaviour*, Maidenhead: Open University press 2009.

**Millie, Hough en Jacobson 2005**

A. Millie, M. Hough en J. Jacobson, 'Finding a balance for tackling anti-social behaviour', *Criminal Lawyer* 2005.

**Millie 2013**

A. Millie, 'Replacing the ASBO: an opportunity to stem the flow into the criminal justice system', in: A. Dockley en I. Loader (red.), *The penal landscape: the Howard League Guide to Criminal Justice in England en Wales*, London: Routledge 2013.

**Muzet 2007**

A. Muzet, 'Environmental Noise, Sleep and Health', *Sleep Medicine Reviews*, 2007/11, p. 135-142.

**Nettleton 2001**

S. Nettleton, 'Losing a Home Through Mortgage Repossession: the Views of Children', *Children and Society* 2001/15, p. 82- 94.

**Nettleton e.a. 2009**

S. Nettleton e.a., *The social consequences of mortgage repossession for parents and their children*, Joseph Rowntree Found 1999.

**Palepu e.a. 2012**

A. Palepu e.a., 'Quality of Life Themes in Canadian Adults and Street Youth Who are Homeless or Hard-to-house: a Multi-site Focus Group Study', *Health and Quality of Life Outcomes* 2012/10, p. 1-11, te raadplegen via <http://www.hqlo.com/content/10/1/93>.

**Ramsay 2004**

P. Ramsay, 'What is anti-social behaviour?', *Criminal Law Review* 2004, p. 911-914.

**Ramsay 2008**

P. Ramsay, 'The theory of vulnerable autonomy and the legitimacy of the Civil preventive order', *LSE Law, Society and Economy Working Papers* 2008/1, p. 1-30

**Schaafsma, Dieters en Verweij 2013**

K. Schaafsma, M. Dieters en S. Verweij, *Voorkomen is beter dan uit huis zetten*, Amsterdam: DSP-Groep 2013.

**Schout en De Jong 2011**

G. Schout en G. de Jong, 'Leren van huisontzuimingen', *Journal of Social Intervention: Theory and practice* 2011/20.

**Simester en Von Hirsch 2006**

A.P. Simester en A. Von Hirsch, 'Regulating Offensive Conduct through Two-Step Prohibitions' in: A.P. Simester en A. Von Hirsch (red.), *Inviolities: regulating offensive behavior*, Oxford: Hart Publishing 2006.

**Shelter 2009**

Shelter, 'Eviction of children and families: the impact and the alternatives 3-4, 2009.

**Slobogin 1995**

C. Slobogin, 'Therapeutic Jurisprudence: Five Dilemmas to Ponder', *Public Policy, and Law* 1995/1, p. 193-219.

**Sousa 2005**

L. Sousa, 'Building on Personal Networks When Intervening with Multi-problem Poor Families', *Journal of Social Work Practice* 2005/19, p. 163-179.

**Sousa 2007**

L. Sousa e.a., 'Are Practitioners Incorporating a Strengths-focused Approach When Working with Multi-problem Poor Families?', *Journal of Community & Applied Social Psychology* 2007/17, p. 53-66.

**Stein 2013**

P.A. Stein, *Compendium van het burgerlijk procesrecht*, Deventer: Kluwer 2013.

**Stenberg e.a. 2011**

S.-Å. Stenberg e.a., 'Locked Out in Europe: A Comparative Analysis of Evictions Due to Rent Arrears in Germany, the Netherlands and Sweden', *European Journal of Homelessness* 2011/5.

**Squires en Stephen 2005**

P. Squires en D.E. Stephen, 'Rethinking ASBO's', *Critical Social Policy* 2005.

**Squires 2008**

P. Squires, 'Introduction' in: P. Squires (red.), *ASBO Nation. The criminalization of nuisance*, Bristol: Policy Press 2008.

**Szalma en Hancock 2011**

J. L. Szalma en P.A. Hancock, 'Noise Effects on Human Performance: A Meta-analytic Synthesis', *Psychological bulletin*, 2011.

**Toolkit Jeugdoverlast 2010**

*Toolkit Jeugdoverlast. Een bundeling van mogelijkheden op preventief, curatief en repressief gebied* (Praktijkteam Jeugd & overlast Kennemerland), november 2010.

**Ufkes en Giebels 2012**

E.G. Ufkes en E. Giebels, 'Welke conflicten lenen zich voor buurtbemiddeling', *Tijdschrift Conflicthantering* 2012.

**Van Burik 2013**

A.E. van Burik e.a., *Evaluatie aanpak criminele jeugdgroepen*, Woerden: Van Monfoort/Bureau Alpha 2013.

**Van Laere, De Wit en Klazinga 2009a**

I. van Laere, M. de Wit en N. Klazinga, 'Evaluation of the Signaling and Referral System for Households at the Risk of Eviction in Amsterdam', *Health and Social Care in the Community* 2009, nr. 17, p. 1-8.

**Van Laere, De Wit en Klazinga 2009b**

I. van Laere, M. de Wit en N. Klazinga, 'Preventing Evictions as a Potential Public Health Intervention: Characteristics and Social Medical Risk Factors of Households at Risk in Amsterdam', *Scandinavian Journal of Public Health* 2009, p. 697-705.

**Van Gemmert en Van Galen 1997**

A.W. van Gemmert en G. P. van Galen, 'Stress, Neuromotor Noise, and Human Performance: A Theoretical Perspective', *Journal of Experimental Psychology Human Perception and Performance* 1997/23, p. 1299-1313.

**Van Marissing en Meere 2011**

E. van Marissing en F.B.J. Meere, *Uiteindelijk is het allemaal maatwerk: evaluatie Actieplan Aanpak Woonoverlast Rotterdam*, Rotterdam: Verwey-Jonker Instituut 2011.

**Van Schendel, Brouwer en Vols 2012**

T. van Schendel, J.G. Brouwer en M. Vols, *Helpen en ingrijpen bij woonoverlast door psychisch kwetsbaren. Een brochure voor gemeenten en hun samenwerkingspartners. Bijlage bij de handreiking Aanpak woonoverlast en verloedering*, Den-Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 2012.

**Van Zanten, Koenraadt en Schoenmakers 2014**

Zie J.K. van Zanten, F.A.M.M. Koenraadt, Y. Schoenmakers, *De buurman als vijand, patronen in ernstige conflicten met burens en omgang daarmee*, P&W Verkenning, Utrecht: Politie & Wetenschap 2014.

**Veen en Vols 2014**

C. Veen en M. Vols, *Handreiking woonoverlast effectief aanpakken met gedragsaanwijzingen*, Utrecht: Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid 2014.

**Veiligheidsmonitor 2012**

Veiligheidsmonitor 2012, Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen: 2013.

**Veiligheidsmonitor 2013**

Veiligheidsmonitor 2013, Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen: 2014.

**Vols en Brouwer 2010**

M. Vols en J.G. Brouwer, 'Nederland wordt steeds asocialer. De buurtrechter als reddende engel', in E. von Boné, *De vrederechter alias de buurtrechter*, Rotterdam: Erasmus Universiteit Rotterdam 2010, p. 61-85.

**Vols en Van Wijk 2011**

M. Vols, S.D. van Wijk, 'Wet Victor en de proportionaliteitstoets uit artikel 8 EVRM', *Tijdschrift voor Huurrecht (WR)*, 2011, p. 128;

**Vols 2012**

M. Vols, 'De woningwet en de nieuwe sloppen. Bestrijding woonoverlast anno 2012', *Tijdschrift voor Bouwrecht* 2012, nr. 138, p. 769-776.

**Vols 2013a**

M. Vols, *Een oplossingsgerichte aanpak van woonoverlast. De inzet van gedragsaanwijzingen bij overlastbestrijding*, Den Haag: Gemeente Den Haag 2013.

**Vols 2013b**

M. Vols, *Woonoverlast en het recht op privéleven. De aanpak van overlastveroorzakers in Nederland, Engeland, Wales en België*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2013.

**Vols 2014a**

M. Vols, *Aanpak van overlast door de private woningverhuurder* in: J.G. Brouwer, A.E. Schilder (red), *Van een andere orde. Over private ordehandhaving*, Den Haag: Boon Juridische uitgevers 2014.

**Vols 2014b**

M. Vols, 'Neighbors From Hell: Problem-Solving and Housing Laws in the Netherlands', *Arizona Summit Law Review* 2014, nr. 7.

**Vols, Tassenaar en Jacobs 2014**

M. Vols, P.G. Tassenaar en J. Jacobs, 'Courts and Housing Related Anti-social Behaviour in the Netherlands. A first statistical analysis of legal protection against eviction', *International Journal of Law in the Built Environment* 2014.

**Vols 2015**

M. Vols, 'Artikel 8 EVRM en de gedwongen ontruiming van de huurwoning vanwege overlast', *WR Tijdschrift voor huurrecht* 2015 (geaccepteerd).

**Wexler 2003**

D.B. Wexler, *Rehabilitating lawyers. Principles of therapeutic jurisprudence for criminal law practice*, Durham: Carolina Academic Press, 2003.

**Wexler 2008**

D.B. Wexler, *Rehabilitating Lawyers Principles of Therapeutic Jurisprudence for Criminal Law Practice* 2008

**Wexler 2013**

D.B. Wexler, 'That's What Friends Are For: Mentors, LAP Lawyers', *Therapeutic Jurisprudence, and Clients with Mental Illness* 2013 (unpublished manuscript), available at <http://ssrn.com/abstract=1962725>;

**Wiener, Winick, Georges en Castro 2010**

R.L. Wiener, B.J. Winick, L.S. Georges en A. Castro, 'A testable theory of problem solving courts: avoiding past empirical and legal failures', *International Journal of Law Psychiatry*, 2010/33, p. 417-427.



**Winick en Wexler 1996**

B.J. Winick en D.B. Wexler (red.), *Judging in a therapeutic key*, Durham: Carolina Academic Press 1996.

**Winick 2002**

B.J. Winick, 'Therapeutic Jurisprudence and Problem Solving Courts', *Fordham Urban Law Journal* 2002/30.

**Winick en Wexler 2003**

B.J. Winick en D.B. Wexler (red.), *Judging in a therapeutic key*, Durham: Carolina Academic Press 2003.

**KAMERSTUKKEN EN HANDELINGEN**

- *Kamerstukken I* 2001/02, 162, p. 41;
- *Kamerstukken II* 2013/14, 34007, nr. 2.

**JURISPRUDENTIE****Europees Hof voor de Rechten van de Mens:**

- EHRM 13 mei 2008, nr. 19009/04, r.o. 50; *LJN* BD3994, *RvdW* 2008/857, *EHRC* 2008, 83 (*McCann/Verenigd Koninkrijk*);
- EHRM 18 september 2012, nr. 40060-08 (*Buckland vs. Verenigd Koninkrijk*).

**De Hoge Raad de Nederlanden:**

- HR 17 december 1982, *NJ* 1983, 511 (*De Goede Woning t. Antoon S*);
- HR 30 november 1984, *NJ* 1985, 232 (*Plieger/Van Delft*);
- HR 10 augustus 1992, *NJ* 1992, 715 (*Lensink/Kopenhagen*);
- HR 16 oktober 1992, *NJ* 1993, 167 (*Van Gent/Wijnands*);
- HR 31 december 1993, *NJ* 1994, 317 (*Abbas/De Woningbouwvereniging*);
- HR 24 november 1995, *NJ* 1996, 160 (*Tromp/Regency*);
- HR 22 oktober 1999, *NJ* 2000, 208 (*Twickler/R.*);
- HR 4 februari 2000, *NJ* 2000, 562 (*Mol/Meijer*).

**Gerechtshoven:**

- Hof Amsterdam 21 augustus 2008, *LJN* BG6056;
- Hof Leeuwarden 17 augustus 2005, *LJN* AU1324;
- Hof Arnhem-Leeuwarden 30 juli 2013, *ECLI:NL:GHARL:2013:5656*.

**Rechtbanken:**

- Rb. Utrecht 14 maart 2008, *LJN* BC6701;
- Rb. Roermond 13 mei 2008, ECLI:NL:RBROE:2008:BD1799;
- Rb. Utrecht 9 juli 2008, ECLI:NL:RBUTR:2008:BD6624;
- Rb. Rotterdam 24 juli 2008, ECLI:NL:RBROT:2008:BD9021;
- Rb. Dordrecht 5 februari 2009, ECLI:NL:RBDOR: 2009:BH2174;
- Rb. Assen 31 maart 2009, ECLI:NL:RBASS:2009:BI3753;

**Rechtbanken:**

- Rb. Rotterdam 7 juli 2009, ECLI:NL:RBROT:2009:BJ2739;
- Rb. Utrecht 26 augustus 2009, *LJN* BJ6044;
- Rb. Rotterdam 2 februari 2010, ECLI:NL:RBROT:2010:BL1952;
- Rb. Utrecht 28 april 2010, ECLI:NL:RBUTR:2010:BM2510;
- Rb. Leeuwarden 12 mei 2010, ECLI:NL:RBLEE:2010:BM5481;
- Rb. Arnhem 4 augustus 2010, ECLI:NL:RBARN:2010:BN7710;
- Rb. Alkmaar 19 augustus 2010, ECLI:NL:RBALK:2010:BN4466;
- Rb. Arnhem 17 augustus 2011, ECLI:NL:RBARN:2011:BR5808;
- Rb. 's-Gravenhage 6 oktober 2011, ECLI:NL:RBSGH:2011:BT6859;
- Rb. 's-Hertogenbosch 23 november 2011, *LJN* BY4178;
- Rb. Breda 23 november 2011, ECLI:NL:RBBRE:2011:BU7156;
- Rb. 's-Hertogenbosch 4 januari 2012, *LJN* BV0449, PRG 2012, 76;
- Rb. Almelo 24 februari 2012, ECLI:NL:RBALM:2012:BV8427;
- Rb. Rotterdam 11 mei 2012, ECLI:NL:RBROT:2012:BX4256;
- Rb. Haarlem 4 juli 2012, ECLI:NL:RBHAA:2012:BX0748;
- Rb. Rotterdam 3 augustus 2012, zaaknummer 1345901CV\EXPL 12-24443;
- Rb. Assen 11 december 2012, ECLI:NL:RBASS:2012:BY6174;
- Rb. Rotterdam 7 februari 2013, ECLI:NL:RBROT:2013:BZ2300;
- Rb. Gelderland 24 mei 2013, ECLI:NL:RBGEL:2013:3915;
- Rb. Midden-Nederland 30 mei 2013, ECLI:NL:RBMNE:2013:3455;
- Rb. Amsterdam 8 augustus 2013, ECLI:NL:RBAMS:2013:4935;
- Rb. Noord-Holland 4 september 2013, ECLI:NL:RBNHO: 2013:7837;
- Rb. Rotterdam 21 november 2013, zaaknummer 2109434 CV\EXPL 13-4063;
- Rb. Amsterdam 30 mei 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:3094;
- Rb. Midden-Nederland 10 september 2014, ECLI:NL:RBMNE:2014:4052.

**Elektronische bronnen**

- <http://statline.cbs.nl>
- <http://www.aedes.nl>
- <http://www.rechtspraak.nl>.
- <http://www.victiminfo.com>
- <https://www.cbs.nl>.
- <https://www.woononderzoek.nl>
- <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>.

## Bijlage A Lijst met juridische terminologie

Comparitie na antwoord:	Een terechtzitting waarbij de verhuurder als de huurder voor de rechter verschijnen, nadat beide partijen hun standpunten schriftelijk of mondeling hebben toegelicht. De rechter gebruikt deze zitting om (extra) informatie te verkrijgen of de mogelijkheid tot het treffen van een schikking te onderzoeken.
Conclusie van antwoord:	Een mondeling of schriftelijk verweer van de huurder, waarbij de huurder aangeeft waarom hij het niet eens is met de vordering(en) van de verhuurder.
Comparitie van partijen:	Zie comparitie na antwoord
Dagvaarding:	Een schriftelijk document dat een gerechtelijke procedure bij de burgerlijke rechter inleidt en waarmee de verhuurder de huurder oproept om op een bepaalde datum voor de rechter te verschijnen. Een dagvaarding bevat onder meer de eis (de vorderingen) en de gronden daarvan.
Laatste-kans-overeenkomst:	Een overeenkomst tussen de verhuurder en de huurder, waarbij de verhuurder de huurder nog een allerlaatste kans geeft door hem in zijn woning te laten wonen, mits hij een aantal gedragsaanwijzingen nakomt of doordat de verhuurder de huurder een andere woonruimte aanbiedt, waarbij de huurder zich ook aan een aantal gedragsaanwijzingen moet houden.
Onvrijwillige gedragsaanwijzing:	De rechter veroordeelt de huurder tot het nakomen van een of meer gedragsaanwijzingen.
Tekortkoming:	De huurder komt zijn verplichting uit de huurovereenkomst en de wet niet na. Hij gedraagt zich niet zoals een goed huurder zich behoort te gedragen.
Uitvoerbaar bij voorraad	De verhuurder kan de rechter vragen om het vonnis voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad te verklaren. Als een vonnis uitvoerbaar bij voorraad is verklaard, dan heeft dit tot gevolg dat de verhuurder het vonnis onmiddellijk kan laten uitvoeren. Wanneer de huurder in hoger beroep is gegaan tegen het vonnis van de rechtbank, dan hoeft de verhuurder dus niet te wachten met de tenuitvoerlegging van het vonnis. Het instellen van hoger beroep heeft dan geen schorsende werking.

Vaststellingsovereenkomst:	Een overeenkomst waarbij de verhuurder en de huurder de door hen gemaakte afspraken om het probleem op te lossen en woonoverlast in de toekomst te voorkomen neerleggen.
Vrijwillige gedragsaanwijzing:	De huurder is voorafgaand aan of tijdens een rechtszitting bereid om het probleem op te lossen door middel van het nakomen van een of meer gedragsaanwijzingen. De term 'vrijwillig' geeft aan dat hiervoor altijd de medewerking van de huurder vereist is.

## Bijlage B Voorbeeld van een dagvaarding

Hieronder is voorbeeld opgenomen van een hoe een vordering van een huurrechtelijke gedragsaanwijzing er in de dagvaarding eruit ziet.

---

Vandaag, de [*datum invullen*] tweeduizend-en-veertien heb ik,

Op verzoek van:

### EISERES

[*invullen naam, kantoor en/of vestigingsadres, adres waar de eisende partij woonplaats kiest, de naam en het adres van de gemachtigde en dat de woningcorporatie (niet) BTW-plichtig is*]

gedagvaard

### GEDAAGDE(N)

[*invullen naam en adres van de gedaagde partij dan wel de gedaagde partijen*]

Aldaar mijn exploit doende en afschrift van deze dagvaarding latende aan: [*de deurwaarder dient hier aan te geven op welke wijze de dagvaarding is betekent*]

### OM

op **DINSDAG, de VIJFENTWINTIGSTE NOVEMBER TWEEDUIZEND-EN-VEERTIEN** om 10.00 uur in persoon, desgewenst vergezeld van een gemachtigde, te verschijnen ter terechtzitting van de Kantonrechter van de Rechtbank Noord-Nederland, Locatie Groningen, Kamer voor Kantonzaken die deze zaak zal behandelen in een der zalen van het Gerechtsgebouw aan het Guyotplein 1, 9712 NX te Groningen (postbus 993, 9700 AX Groningen).

### **MET DE UITDRUKKELIJKE VERMELDING:**

1. Dat dan een terechtzitting wordt gehouden in het gerechtsgebouw aan het adres Guyotplein 1 te Groningen, op welke terechtzitting de gedaagde mondeling of schriftelijk verweer kan voeren tegen de hierna omschreven eis en gronden daarvan;
2. Dat de gedaagde in plaats van mondeling of schriftelijk te antwoorden op de terechtzitting, ook vóór de laatstgenoemde datum een schriftelijk antwoord kan indienen ter griffie van het genoemde gerecht aan het adres Guyotplein 1, 9712 NX te Groningen (postbus 993, 9700 AX Groningen);

3. Dat als gedaagde niet op deze mondelinge behandeling verschijnt en de voorgeschreven formaliteiten en termijnen in acht zijn genomen, de Kantonrechter de vordering bij verstek toewijst, tenzij de vordering de Kantonrechter onrechtmatig of ongegrond voorkomt;
4. Dat van gedaagde bij verschijning in de procedure geen griffierecht zal worden geheven;
5. *[Indien er meerdere gedaagde partijen zijn de aanzegging dat indien tenminste een van de gedaagden in het geding verschijnt tussen alle partijen één vonnis wordt gewezen dat als vonnis op tegenspraak wordt beschouwd]*

#### **TENEINDE:**

Alsdan namens de eiseres te horen eis doen op de volgende gronden:

#### **EISEN:**

*[hier dient de woningcorporatie of diens gemachtigde aan te geven dat en op welke datum er een huurovereenkomst met de gedaagde partij/gedaagde partijen is gesloten, wat voor soort woonruimte het betreft en of er bijvoorbeeld in het onderhavige geval Algemene Voorwaarden van toepassing zijn.*

*Vervolgens moeten de feiten omtrent het veroorzaken van woonoverlast worden omschreven. Aangegeven dient te worden dat de huurder woonoverlast veroorzaakt, dat er sprake is van een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst en/of de wet en dat de huurder zich niet gedraagt zoals dat een goed huurder betaamt. Met betrekking tot de woonoverlast moet worden aangegeven waaruit de overlastgevende gedragingen bestaan, hoe vaak en wanneer de huurder woonoverlast heeft veroorzaakt.*

*Tevens dienen de acties die de woningcorporatie, de wijkagent buurtbemiddeling en/of andere instanties hebben ondernomen om de overlast tegen te gaan uiteengezet te worden. Eventuele bewijsmiddelen, zoals de huurovereenkomst, de Algemene Voorwaarden, correspondentie van de woningcorporatie en/of andere instanties aan de huurder, kunnen als bijlagen bij de dagvaarding worden gevoegd. Bij de omschrijving van de feiten en omstandigheden kan naar deze producties worden verwezen.*

*Ten slotte dient de woningcorporatie of diens gemachtigde haar vorderingen toe te lichten]*

### **VERWEREN EN GRONDEN:**

*[de woningcorporatie en/of diens gemachtigde dient hier de eventuele reacties van de huurder uiteen te zetten. Daarbij kan worden verwezen naar brieven en-of e-mails van de huurder]*

*[indien de huurder nooit van zich heeft laten horen kan de woningcorporatie en/of dienst gemachtigde de volgende zin opnemen: gedaagde heeft in de aan deze procedure voorafgaande correspondentie geen verweren aangevoerd tegen de vordering van eiseres]*

### **WEERLEGGING:**

*[korte uiteenzetting waarom het verweer van de huurder geen kans van slagen heeft. Men kan afsluiten met de volgende zin: 'gezien de hierboven door eiseres genoemde feiten en de toelichting daarop, zal geen enkel verweer van de gedaagde tegen de rechtsvordering van eiseres kunnen slagen']*

### **BEWIJSMIDDELEN:**

Ten bewijze van haar stelling(en) legt eiseres de volgende bewijsmiddelen over:

Productie 1: Kopie ondertekende huurovereenkomst;

Productie 2: *[invullen]*

Productie 3: *[invullen]*

### **BEWIJSAANBOD:**

Zonder onverplicht enige bewijslast op zich te nemen, biedt eiseres, zo de kantonrechter dat noodzakelijk mocht vinden, aan om haar stelling(en) nader te bewijzen.

### **MITSDIEN**

Eiseres vraagt de E.A. Vrouwe/Heer Kantonrechter om bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande enige voorziening:

#### **Primair:**

1. de gedaagde(n) te veroordelen om binnen veertien dagen na betekening van het in dezen te wijzen vonnis het gehuurde te ontruimen en te verlaten met al degenen die zich daar van harentwege bevinden en al hetgeen zich daarin van harentwege bevindt, alsmede het gehuurde, onder afgifte van alle sleutels van het gehuurde, geheel ter vrije beschikking aan de verhuurder te stellen.

Subsidiair:

2. de gedaagde(n) bij wijze van ordemaatregel als gedragsaanwijzing op te leggen dat:
- a. de gedaagde(n) na betekening van het vonnis geluidsoverlast als gevolg van het afspelen van harde muziek gedurende de dag en nacht zal staken en gestaakt zal/zullen houden;
  - b. de gedaagde(n) na betekening van het vonnis slechts drie honden in zijn/hun bezit mag/mogen hebben en dat de gedaagde(n) er zorg voor draagt/dragen dat er geen overlast in de vorm van geblaf door zijn honden plaatsvindt in de nachtelijke uren;
  - c. de gedaagde(n) na betekening van het vonnis een agressiereductietraining gaat/gaan volgen;

Zulks op straffe van een dwangsom van €..... per dag (een gedeelte van een dag voor een gehele dag gerekend) en met een maximum van €....., indien de gedaagde(n) met de nakoming van deze verboden en/of geboden, al dan niet gedeeltelijk, in gebreke blijft.

Zowel primair als subsidiair:

3) De gedaagde(n) voorts te veroordelen in de kosten van deze procedure, waaronder begrepen het salaris voor de gemachtigde van eiseres.

De kosten voor het uitbrengen van deze dagvaarding zijn voor mij, deurwaarder  
*[Dit gedeelte dient nader ingevuld te worden door de deurwaarder. De deurwaarder dient de dagvaarding tevens te ondertekenen]*

---



## **Bijlage C Voorbeeld van een vaststellingsovereenkomst bij een vrijwillige gedragsaanwijzing**

De tekst uit dit voorbeeld is aan te vullen en uit te breiden met meer specifieke gedragsaanwijzingen.

---

### **Allonge bij de huurovereenkomst dd. tussen [naam woningcorporatie] en huurder.**

Deze allonge maakt onlosmakelijk deel uit van de huurovereenkomst d.d. tussen partijen. Omwonenden van [naam woningcorporatie] hebben bij [naam woningcorporatie] geklaagd over voortdurende en ondukbare overlast veroorzaakt door huurder. [naam woningcorporatie] heeft een onderzoek ingesteld en vastgesteld dat er sprake is van voortdurende en ondukbare overlast veroorzaakt door huurder en/of haar bezoek.

[naam woningcorporatie] en huurder komen het navolgende ter voorkoming van een door [naam woningcorporatie] in te stellen juridische procedure overeen: [naam woningcorporatie] vordert nakoming van de huurovereenkomst, de algemene voorwaarden en de huisregels met dien verstande dat huurder zich als een goed huurder dient te gedragen en geen overlast mag veroorzaken.

Partijen komen de volgende gedragsaanwijzingen overeen onder meer bestaande uit de volgende gedragsaanwijzingen:

- a) dat huurder per omgaande de door haar veroorzaakte geluidsoverlast (onder meer als gevolg van echtelijke ruzies) vanuit de woning zal staken en gestaakt zal houden;
- b) de huurder hulpverlening zal toelaten en medewerking zal verlenen aan het door hen vast te stellen traject m.b.t. ondersteuning van huurder en haar gezin;

Huurder is zich er van bewust dat indien zij deze overeenkomst niet, of niet volledig nakomt, [naam woningcorporatie] zich tot de rechter zal wenden en ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning zal vorderen.

Aldus in tweevoud overeengekomen

[naam woningcorporatie]      Huurder

---